

STADT BOCHUM
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 797
- Gertrudisplatz / Alter Markt -
Begründung
gemäß §§ 2a, 9 Abs. 8 BauGB
Teil A: Städtebau

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtliche Grundlage
- 2 Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 3 Räumliche Lage / Bestand
- 4 Geltungsbereich
- 5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung
 - 5.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 5.2 Einzelhandelsstrukturgutachten / Zentrenkonzept
- 6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 7 Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- 8 Planungsziele
 - 8.1 Stadtentwicklungsziele
 - 8.2 Bauliches Konzept
- 9 Planverfahren
- 10 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise, Baugrenzen
 - 10.4 Nebenanlagen
 - 10.5 Verkehrsflächen
 - 10.6 Stellplätze und Garagen
 - 10.7 Grünflächen
 - 10.8 Natur und Landschaft / Umweltauswirkungen
 - 10.9 Ver- und Entsorgung
- 11 Kennzeichnungen und Hinweise
 - 11.1 Kennzeichnungen
 - 11.2 Hinweise
- 12 Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 12.1 Bodenordnende Maßnahmen
 - 12.2 Überschlägig ermittelte Kosten und deren Finanzierung
- 13 Flächengliederung

1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Planung sind:

- 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1)
- 2 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-2)
- 3 Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-6)
- 4 Bundesimmissionsschutzgesetz -BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.2002 (BGBl. I S. 2141) in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 2129-8)
- 5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 05.09.2001 in der derzeit geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 212920)
- 6 Landesbauordnung -BauO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 232)
- 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW.- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 2023)
- 8 Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4. BImSchV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 2129 -8 -1 -4 -2)
- 9 Denkmalschutzgesetz -DschG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S. 226), in der jetzt geltenden Fassung (SGV.NRW.S.224)

2 Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Stadtteilzentrum Wattenscheid leidet seit Jahren unter strukturellen Problemen, insbesondere im Kern des Zentrums. Obgleich in diesem Stadtteil ca. 78.000 Einwohner wohnen und die Innenstadt Wattenscheids eine mittelzentrale Versorgungsfunktion aufweist, bestehen erhebliche Angebotslücken im Einzelhandel, die sich durch die Aufgabe des Horten /

Kaufring-Kaufhauses am Alten Markt (sogenanntes "Rupprecht-Haus") vor ca. drei Jahren noch verschärft haben. Die Schließung des Kaufhauses hat weitere Leerstände im Bereich der Fußgängerzone, und hier insbesondere am Alten Markt, bewirkt.

Trotz der in den vergangenen Jahren von der Stadt Bochum durchgeführten städtebaulichen und organisatorischen Maßnahmen (Sanierungsgebiet, Stadtteilmarketing), konnten die strukturellen Probleme in der Wattenscheider Innenstadt nicht gelöst werden. Wie in einem Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 2002 (vgl. Anhang 2 zu dieser Begründung) festgestellt wurde, bedarf es dringend der Schaffung eines Magnetbetriebes innerhalb des Stadtteilzentrums, um Kaufkraftströme von den peripheren, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten in die Wattenscheider Innenstadt umzulenken.

Die Stadt Bochum ist daher bemüht, das Rupprecht-Haus wieder einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen und damit eine Revitalisierung des Alten Marktes einzuleiten, von der wiederum positive Auswirkungen auf die gesamte Wattenscheider Innenstadt ausgehen sollen.

Bei der Vermarktung der Immobilie des Rupprecht-Hauses musste jedoch festgestellt werden, dass diese für sich alleine nicht geeignet ist, einen attraktiven Magnetbetrieb aufzunehmen. Während die heutigen Kundenwünsche auf großflächige Verkaufsflächen auf einer Ebene abzielen, sind die Nutzflächen des Rupprecht-Hauses auf drei Ebenen verteilt.

Es hat sich herausgestellt, dass eine tragfähige Einzelhandelsnutzung des Rupprecht-Hauses nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Neubau erfolgen kann.

Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Bochum entschlossen, den anliegenden Parkplatz auf dem Gertrudisplatz, der derzeit nur geringfügig genutzt wird, für eine Einzelhandelsnutzung bebauen zu lassen, unter der Voraussetzung, dass gleichzeitig das Rupprecht-Haus revitalisiert wird.

Mittlerweile konnte ein Investor für diesen kombinierten Einzelhandelsstandort gewonnen werden. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen für den Erhalt und die städtebauliche Integration des am Nordende des Gertrudisplatzes stehenden, in seinem Bestand zu erhaltenden Hochbunkers sowie für eine wichtige Trafostation im Stromnetz der Stadtwerke von Bochum.

Die geplante Verlegung des Gewässers "Wattenscheider Bach" wird auf Grundlage eines Verfahrens nach § 31 WHG durchgeführt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen jedoch die Flächen für die geplante Trasse gesichert werden.

3 Räumliche Lage / Bestand

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 797 - Gertrudisplatz / Alter Markt - stellt das westliche Ende der Fußgängerzone und zugleich den Westrand des Zentrums von Wattenscheid dar. Das Plangebiet wird im Westen von der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Lyrenstraße und im Norden von der weniger befahrenen, aber dennoch wichtigen innerörtlichen Verbindung Friedrich-Ebert-Straße umrahmt. Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die verkehrsberuhigte Straße Gertrudisplatz und die Brinkstraße gebildet.

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen Freiheitstraße, Lohrheidestraße und Gertrudisplatz mit den Linien 302 (Straßenbahn), 365, 386, 389 und 390 an den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut angebunden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Satzungsbeschluss vom 23.11.1987 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets "Wattenscheid-Zentrum". Der südöstliche Bereich des Plangebietes mit dem Rupprecht-Haus liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 617. Diese beiden Bebauungspläne treten genauso wie alle anderen ortsbaurechtlichen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes mit Bekanntmachung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Plangebiet selbst wird in seinem nordwestlichen Teil durch den großflächigen Gertrudisplatz mit dem am nördlichen Platzrand stehenden Hochbunker geprägt. Der Gertrudisplatz dient zur Zeit als (wenig genutzter) öffentlicher Parkplatz bzw. als Veranstaltungsplatz, z.B. für die Kirmes. Den Ostrand des Platzes bildet die verkehrsberuhigt ausgebaute Straße Gertrudisplatz. Die Front der an der Ostseite der Straße Gertrudisplatz stehenden Gebäude ist deckungsgleich mit der Plangebietsgrenze. Die Häuser werden überwiegend als Wohngebäude genutzt.

Im Süden des Gertrudisplatzes verläuft die Brinkstraße, die mit der Straße Gertrudisplatz verbunden ist. Die Brinkstraße erschließt u.a. den Parkplatz auf dem Gertrudisplatz, das südlich angrenzende, außerhalb des Plangebietes liegende Wohngebäude Brinkstraße 5 bis 7 sowie die zum Rupprecht-Haus gehörende Lieferzone und den dazugehörigen Parkplatz. Weiterhin bildet die Brinkstraße eine von mehreren Zufahrten für die Anlieferung des Alten Marktes.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird durch das Rupprecht-Haus, dem ehemalige Horten / Kaufring-Kaufhaus, mit Lieferzone und Parkplatz gebildet. Direkt an das Rupprecht-Haus grenzt im Osten (außerhalb des Plangebietes) der Alte Markt an.

Der Gertrudisplatz wird von dem verrohrten Gewässer Wattenscheider Bach gekreuzt. Im Einzelnen handelt es sich um die Parzellen Gemarkung Wattenscheid, Flur 3 Flurstück 208 und Gemarkung Wattenscheid, Flur 5, Flurstück 597. Die vorhandene Verrohrung des Wattenscheider Bachs ist im

Flurstück 208 durch den Gestattungsvertrag zwischen der Emschergenossenschaft und der Stadt Bochum Nr. 353 vom 12.02./01.03.1921 und im Flurstück 597 durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.

4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst im Bereich der Flur 3 den Gertrudisplatz einschließlich der Bunkeranlage, die östlich angrenzende Straße Gertrudisplatz und die südlich angrenzende Brinkstraße sowie in Flur 5 das Rupprecht-Haus einschließlich der Lieferzone und die zum Haus gehörigen Stellplätze südlich der Brinkstraße.

5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Durch die Ziele der Raumordnung (u. a. Landesentwicklungsprogramm, zielkonkretisierender Einzelhandelserlass) werden die Städte und Gemeinden aufgefordert, die Siedlungsentwicklung und insbesondere die Ausweisung von Sondergebieten, die der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen, vornehmlich in auszuweisenden Siedlungsschwerpunkten (SSP) vorzunehmen. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind die Städte und Gemeinden gemäß Einzelhandelserlass von 1996 aufgefordert, ihr Gemeindegebiet im Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen und kommunale Zentrenkonzepte zur Weiterentwicklung der integrierten Versorgungszentren aufzustellen.

Diese Vorgaben der Raumordnung entspringen der Erkenntnis, dass die Entwicklung im Einzelhandel der letzten Jahre zunehmend von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der gewachsenen städtischen Zentren geprägt war. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit demographischen Schrumpfs- oder Stagnationsprozessen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen sind gravierend und erfordern entsprechende Handlungskonzepte.

5.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der landes- und regionalplanerischen Ziele erfolgt unter Einbringung weiterer kommunaler Belange im Räumlichen Ordnungskonzept (ROK) der Stadt Bochum. Dieses vom Rat am 30.05.1995 beschlossene Konzept zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Als Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung ist es bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Das ROK weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung (Typ

A, B1, B2 und C) als Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung auf. Dabei sind als weitere Ziele die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche eingebunden worden. Zur Versorgung der Bevölkerung weist das ROK ein primäres Netz von ca. 40 integrierten Versorgungszentren aus.

Nach dem ROK liegt das Plangebiet im Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Schwerpunkt der zweiten Größenordnung (Typ B1). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.2003 ca. 21.600 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf ca. 21.000 Einwohner absinken. Aufgrund der mittelzentralen Funktion dieses Siedlungsschwerpunktes umfasst der Verflechtungsbereich ca. 80.000

Einwohner (Bochum-Planung 2010 - Rahmenplan Räumliches Ordnungskonzept, 1995).

5.2 Einzelhandelsstrukturgutachten / Zentrenkonzept

Das seit 1992 vorliegende Einzelhandelsstrukturgutachten Bochum (Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum, ECON-CONSULT, Köln, 1992, Teil A) kommt u.a. zu dem Ergebnis:

"Aufgrund der vorhandenen, differenzierten Einzelhandelsausstattung und der heterogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird empfohlen, die Prioritäten zugunsten qualitativer Verbesserungen der Bochumer Innenstadt sowie den gewachsenen Stadtteilzentren zu setzen, nicht jedoch in einer Verkaufsflächenexpansion an peripheren Standorten des Stadtgebietes" (ebenda, S. 144).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seinen Sitzungen am 11. Februar und 11. März 2003 das vierstufige Zentrenkonzept Bochum auf der Grundlage des vorgenannten Einzelhandelsstrukturgutachtens von 1992 sowie eigener Erhebungen beschlossen. Wesentlicher Inhalt des Konzeptes ist die Förderung der Innenstädte sowie der integrierten Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Damit korrespondiert diese Konzeption mit den räumlichen und funktionalen Zielen des ROK.

Das Zentrum Wattenscheid wird im Zentrenkonzept als 1b-Zentrentyp mit einer mittelzentralen Versorgungsfunktion ausgewiesen. Hinsichtlich Betriebsgrößen und Non-Food-Sortimentsanteilen bestehen keine Einschränkungen.

Gegenwärtig leidet das Stadtteilzentrum Wattenscheid jedoch unter erheblichen strukturellen Problemen, mit der Folge von Geschäftsaufgaben und Leerständen. Das Gutachten "Der Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid als Einzelhandelsstandort" (GMA, 2002, vgl. Anhang 2) stellt einen Rückgang der Verkaufsflächen gegenüber 1991 von ursprünglich ca. 26.800 m² auf ca. 15.400 m² fest. Durch die Aufgabe des ehemaligen Horten / Kaufring-Kaufhauses ist

der wesentliche Magnetbetrieb des Zentrums Wattenscheid-Innenstadt aufgegeben worden. Die ursprünglich vorhandene mittelzentrale Versorgungsfunktion dieses Zentrums ist mittlerweile erheblich eingeschränkt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die einzelhandelsbezogene Funktion dieses städtischen Hauptnebenzentrums zu revitalisieren. Damit entspricht diese Planung den landesplanerischen Zielen zur Stärkung einer integrierten Zentrenstruktur.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im seit dem 31.01.1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bochum werden für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie auch für die gesamte angrenzende Innenstadt gemischte Bauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 797 - Gertrudisplatz / Alter Markt - werden somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

7 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden die Nachbarstädte Gelsenkirchen, Hattingen und Herne am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt. Ein weitergehender Abstimmungsbedarf wurde von diesen Städten nicht angemeldet.

8 Planungsziele

8.1 Stadtentwicklungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt mit seinen Festsetzungen darauf ab, die gravierenden Strukturschwächen des Einzelhandelsstandortes Wattenscheid durch die Verwirklichung eines innerstädtischen Versorgungszentrums im Bereich Gertrudisplatz / Alter Markt mit einem Mix aus modernen, leistungsfähigen Einzelhandelsbetriebstypen, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen zu beheben.

Wie schon im Kapitel 5 erwähnt, leidet der Kern des Stadtteilzentrums Wattenscheid seit Jahren, verstärkt noch durch die Schließung des Rupprecht-Kaufhauses, unter erheblichen strukturellen Problemen. Die Einzelhandelssituation in der Fußgängerzone ist zur Zeit durch einen unausgewogenen Branchenmix mit Defiziten u.a. im Lebensmittelangebot sowie vermehrten Leerständen von Geschäften geprägt. Gerade an diesem für die Innenstadt von Wattenscheid besonders bedeutsamen Platz besteht die Notwendigkeit des Gegensteuerns.

Die im Jahre 2002 abgeschlossene Einzelhandelsuntersuchung der GMA für den Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid empfiehlt deshalb, den Standort Gertrudisplatz / Alter Markt als Entwicklungsschwerpunkt zur Revitalisierung der Wattenscheider Innenstadt zu beplanen.

Während das Rupprecht-Haus für sich alleine genommen den Anforderungen an eine rentierliche Einzelhandelsnutzung nicht mehr gerecht werden kann, ist die Fläche des nördlich angrenzenden Gertrudisplatzes ausreichend groß dimensioniert, um ein SB-Warenhaus auf einer Verkaufsebene zu ermöglichen. Weiterhin bietet die Bebauung des Gertrudisplatzes die Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze für den gesamten Standort auf Parkdecks zur Verfügung zu stellen. Somit ist es wesentliches Planungsziel, die Bestandsimmobilie Rupprecht-Haus mit einem den heutigen Kundenwünschen entsprechenden Neubau auf dem Gertrudisplatz gestalterisch-funktional zu verbinden.

Durch die Verbindung von Neu- und Altbau mittels eines Verbindungsbauwerks besteht die Möglichkeit einer attraktiven und barrierefreien Verknüpfung der Standorte zu einem Magneten, der auch den anliegenden Alten Markt zu neuem Leben verhelfen und der angrenzenden Fußgängerzone zusätzliche Kundenpotenziale erschließen kann.

In der Bereitstellung eines geeigneten Grundstücks und mit der Schaffung von zusätzlichem Baurecht für Verkaufsflächen lässt sich hier ein attraktiver Anlaufpunkt schaffen, dessen Wirkung über die eigenen Flächen hinaus auch auf die angrenzenden Einkaufsbereiche ausstrahlt. Dabei ist eine von den Verbrauchern bevorzugte Dimensionierung der Verkaufsflächen zu wählen.

Die im Planentwurf vorgesehene Größenordnung von ca. 8.650 m² Verkaufsfläche für die neuen Baukörper (Neubau Gertrudisplatz 6.800 m² Verkaufsfläche, Verbindungsbauwerk 1.850 m² Verkaufsfläche) folgt diesen Vorgaben. Sie schafft die städtebaulichen Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige Investition, durch welche die Revitalisierung des Rupprecht-Hauses erst ermöglicht wird.

Der beschriebenen Zielsetzung der Realisierung eines Magnetbetriebs in der Innenstadt stehen Überlegungen entgegen, die eine andere Umsatzverteilung im Wattenscheider Bezirksgebiet und auch innerhalb der Wattenscheider Innenstadt befürchten. Eine Dokumentation dieser Befürchtungen enthält das

Gutachten der GfK-Prisma Instituts vom März 2003 (vgl. Anhang 3 zu dieser Begründung). Hier wird eine signifikante Umsatzverlagerung von außerhalb der Wattenscheider Innenstadt gelegenen Handelsflächen (sowohl integrierte wie auch nicht integrierte Standorte) in Richtung Wattenscheider Innenstadt prognostiziert. Weitere Auswirkungen über das Stadtgebiet Wattenscheids hinaus (Untersuchung Stadtgebiet Bochum, Gelsenkirchen, Herne, Hattingen) werden auch in diesem Gutachten nicht erwartet.

Eine derartige Verlagerung der Käuferströme aus den peripheren Lagen in die Innenstadt Wattenscheid wird von Seiten der Stadt Bochum jedoch zur Wiederherstellung bzw. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Zentrums von Wattenscheid ausdrücklich gewünscht. Dabei geht die Stadt Bochum davon aus, dass die nicht integrierten Standorte im Bereich des

periodischen Bedarfs Einbußen erleiden werden, diese aber zugunsten der Stärkung der Wattenscheider Innenstadt in Kauf genommen werden. Die Stadtteilzentren Höntrop und Günnigfeld können ihre Nahversorgungsfunktion ohne erkennbare Einbußen weiter ausüben.

Die im GfK-Gutachten prognostizierte Umverteilung der Umsätze innerhalb der Wattenscheider Innenstadt mit einer daraus resultierenden Gefährdung des Einzelhandels am östlichen Innenstadtrand wird von der Stadt Bochum ebenfalls anders beurteilt. Es wird stattdessen die in dem GMA-Gutachten dargelegte Auffassung geteilt, dass eine Schwerpunktsetzung des Einzelhandels innerhalb der gesamten Innenstadt eine aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht richtige Entscheidung ist, die zu einer Durchbrechung des derzeitigen Stillstands führen wird. Von der Steigerung der Attraktivität der Innenstadt gegenüber peripheren Einkaufsstandorten werden sämtliche Standorte der Wattenscheider Innenstadt profitieren. Die am Standort Hochstraße von privater Seite vorgesehenen Investitionen werden von der Stadt Bochum deshalb voll unterstützt und belegen die im GMA-Gutachten getroffene Einschätzung.

Bei dem geplanten innerstädtischen Einkaufszentrum handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt, das im wesentlichen im unteren und mittleren Angebotsniveau angesiedelt ist. Es tritt damit in unmittelbare Konkurrenz zu den großflächigen Einkaufszentren und den dezentralen Einzelhandelsagglomerationen der Stadt Bochum, während die Sortimentsüberschneidungen mit Betrieben der Wattenscheider Innenstadt aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen keine gravierenden Umverteilungseffekte erwarten lassen.

8.2 Bauliches Konzept

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Bebauung des bisher im Bebauungsplan Nr. 617 als Parkplatz festgesetzten und genutzten Gertrudisplatzes mit einem Einkaufszentrum (SB-Warenhaus, Fachmärkte etc.) und einem Verbindungsbauwerk zwischen dem Vorhaben auf dem Gertrudisplatz und dem bestehenden Rupprecht-Gebäude ermöglicht. Zugleich werden durch entsprechende Festsetzungen die zukünftige Erschließung des Plangebietes und ein ausreichendes Parkplatzangebot gesichert.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen es, den vorhandenen Baukörper der Rupprecht-Altimmobilie durch ein Verbindungsbauwerk im Bereich der Brinkstraße mit einem großflächigen neuen Geschäftsgebäude auf dem Gertrudisplatz städtebaulich und funktional zu verknüpfen.

Das Erschließungskonzept beruht auf dem Prinzip, den auf ca. 4.000 - 5.000 Pkw/Tag geschätzten Kundenverkehr unmittelbar von der innerörtlichen Hauptverkehrsverbindung Lyrenstraße im Bereich der Einmündung der Brinkstraße über eine Auffahrt auf zwei Parkdeckebenen im ersten und zweiten

Obergeschoss des SB-Marktes zu führen.

Die Erdgeschossfläche der Gertrudisplatz-Bebauung ist für das SB-Warenhaus mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche sowie für Fachmärkte und Konzessionäre mit zusammen 1.800 m² Verkaufsfläche in der Vorkassenzone vorgesehen. Da bei einem SB-Warenhaus in der genannten Größe und der hier vorliegenden städtebaulichen Einbindung ca. 70% der Kunden mit dem Pkw anfahren, konzentriert sich der Kundenzugang auf die beiden Parkebenen in den Obergeschossen des Neubaus. Die Parkebene im ersten Obergeschoss ist niveaugleich mit der Erdgeschosszone des Rupprecht-Hauses sowie der Platzfläche des Alten Marktes. Über Rollsteige und Schnellaufzüge wird eine barrierefreie Zugänglichkeit des gesamten Standortes sichergestellt, so dass sich auch ältere und behinderte Menschen problemlos im Einkaufszentrum bewegen und die angrenzende Fußgängerzone Oststraße / Hochstraße erreichen können.

Das mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1850 m² ausgestattete Verbindungsbauwerk zwischen Neubau und Rupprecht-Haus leitet die Kundenströme in das umgebaute Rupprecht-Haus und von dort auf den Alten Markt mit der angrenzenden Fußgängerzone. Zur Sicherstellung der Umlenkung von Kundenströmen zur Innenstadt beschränkt sich die Zugänglichkeit des Verbindungsbauwerks von der Brinkstraße und der Straße Gertrudisplatz auf notwendige Nebeneingänge.

Innerhalb des Rupprecht-Hauses soll ein Branchenmix mit einer Nutzfläche von zusammen 12.300 m² entstehen. Neben Geschäften sind hier auch kundenorientierte Dienstleistungen, Arztpraxen sowie ein öffentliches Kulturzentrum mit Stadtbibliothek, Stadtarchiv und Einrichtungen der Volkshochschule vorgesehen. Die Fassade des Gebäudes wird entsprechend den Ergebnissen des durchgeführten Gestaltungswettbewerbs umgestaltet, so dass am Alten Markt eine attraktive neue Adresse entsteht.

Der an der Friedrich-Ebert-Straße auf dem Gertrudisplatz gelegene Hochbunker wird in die Gesamtplanung integriert. Der Bunker wird gemäß den Empfehlungen des Preisgerichts zum Gestaltungswettbewerb einen Neuanstrich bekommen und eingefriedet werden. Östlich der Bunkeranlage wird die Anlieferzone für das SB-Warenhauses angeordnet, die ebenfalls umzäunt wird. Aus Schallschutzgründen ist in Richtung der Straße Gertrudisplatz eine Lärmschutzwand vorgesehen.

Östlich des Gertrudisplatzes befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende evangelische Kirche. Zur städtebaulich verträglichen Einbindung des Vorhabens in das städtische Umfeld wurde ein Gestaltungswettbewerb durchgeführt. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 797 - Gertrudisplatz / Alter Markt - verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Ergebnisse des Wettbewerbes bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. Darüber hinaus hat die Stadt Bochum ein Planungsbüro beauftragt, für den Platzbereich zwischen Neubau Gertrudisplatz und der evangelischen Kirche Gestaltungsvorschläge zu erarbeiten. Soweit dies

wirtschaftlich zumutbar ist, sollen die Ergebnisse in die Genehmigungsplanung zum Umbau der öffentlichen Straßen und Plätze, die als Anhang Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, einfließen.

9 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 11.02.2003 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 797 - Gertrudisplatz / Alter Markt - gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungsvorstellungen unterrichtet. Die Bürgerversammlung wurde am 18.03.2003 durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurden von der Firma real-, SB Warenhaus GmbH Anregungen vorgebracht (vgl. Anhang 3 zu dieser Begründung). Von den Bürgern wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.01.2003 zur Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgefordert. Ein Anhörungstermin mit den Trägern fand am 05.02.2003 bei der Stadt Bochum statt. Mit Schreiben vom 14.05.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals um Stellungnahme gebeten. Ein weiterer Anhörungstermin fand am 26.05.2003 statt.

In seiner Sitzung am 29.07.2003 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Auslegung des Planentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Anhängen fand in der Zeit vom 11.08.2003 bis zum 19.09.2003 statt. Die Auslegung wurde am 31.07.2003 öffentlich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen ist.

Ebenfalls am 31.07.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Auslegung durch Anschreiben informiert.

Von den Bürgern wurden während der Auslegung keine Anregungen vorgetragen.

Von der Emschergenossenschaft wurde angeregt, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 den im übersandten

Lageplan dargestellten Trassenverläufen des neuverlegten Wattenscheider Baches anzupassen.

Von der Evangelischen Kirche Westfalen wurde angeregt, die Fassaden des Neubaus auf dem Gertrudisplatz, die der evangelischen Kirche zugewandt sind, in Gestaltung und Gliederung auf die vorhandene Situation abzustimmen.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Vorschläge wurde der Planentwurf durch den Änderungsplan Nr. 1 ergänzt. Die Änderungen der Festsetzungen beschränken sich hierbei auf die Ausgestaltung der Leitungsrechte sowie redaktionelle Korrekturen. Ferner wurden die Hinweise und Kennzeichnungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem aktuellen Sachstand angepasst.

Mit Schreiben vom 14.11.2003 wurden die von den Änderungen betroffenen Träger gemäß § 4 Abs. 4 BauGB nochmals zur Stellungnahme aufgefordert. Anregungen wurden von diesen nicht vorgebracht.

10 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gemischte Bauflächen) ein großer Teil der für ein Stadtzentrum üblichen Handels- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2).

Die in den Textfestsetzungen Nr. 1 bis 3 genannten Vergnügungseinrichtungen (Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte) werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen der erwünschten positiven Ausstrahlungseffekte des Vorhabens auf die Wattenscheider Innenstadt zu unterbinden.

Für das SB-Warenhaus, das als Ankermieter des Vorhabens und als "Frequenzbringer" nicht nur für das geplante Vorhaben, sondern für das gesamte Zentrum von Wattenscheid fungieren soll, wird auf der Grundlage der Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung für das Stadtteilzentrum Bochum-Wattenscheid (vgl. Anhang 2) für das SB-Warenhaus eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 5.000 m² sowie ergänzenden Verkaufsflächen von maximal 1.800 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Für das Verbindungsbauwerk wird die Verkaufsfläche auf 1.850 m² und für das Rupprecht-Kaufhaus auf 5.150 m² Verkaufsfläche begrenzt. Eine weitergehende Differenzierung der Verkaufsflächen nach einzelnen Sortimenten wird für das Vorhaben nicht getroffen. Als integrierter Standort mit mittelzentraler Versorgungsfunktion sind hier sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Es bleibt dem Betreiber des Einkaufszentrums überlassen, die Branchen und Sortimente an den Kundenwünschen auszurichten.

Der für den südöstlichen Planbereich bislang geltende Bebauungsplan Nr. 18 setzt für den Bereich des Rupprecht-Hauses ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Die hieraus zulässigen Nutzungsarten werden größtenteils auch in den Nutzungskatalog des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 797 übernommen (zum Ausschluss von Vergnügungseinrichtungen siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht innerhalb des Plangebietes die folgenden Nutzungen vor:

Im Gebäudeteil Neubau / Gertrudisplatz:

- ein SB-Warenhaus ("Kaufland") max. 5.000 m² Verkaufsfläche
 - weitere Fachmärkte und Konzessionäre
in der Vorkassenzone mit zusammen max. 1.800 m² Verkaufsfläche
- insgesamt somit max. 6.800 m² Verkaufsfläche

Im Verbindungsbauwerk:

- Einzelhandelsflächen max. 1.850 m² Verkaufsfläche

Summe Neubau / Verbindungsbau: 8.650 m² Verkaufsfläche

Im ehemaligen Rupprecht-Kaufhaus:

- 1. UG: Einzelhandelsflächen,
Personalräume, Anlieferung etc. ca. 3.100 m² Nutzfläche
- EG: Einzelhandelsflächen ca. 3.200 m² Nutzfläche
- 1. OG: Einzelhandels-,
Dienstleistungsflächen ca. 3.000 m² Nutzfläche
- 2. OG: Dienstleistungsflächen ca. 3.000 m² Nutzfläche

Summe Rupprecht-Kaufhaus:
12.300 m² Nutzfläche bzw. 5.150 m² Verkaufsfläche

Summe Neubau / Verbindungsbau
und Rupprecht-Kaufhaus: **13.800 m² Verkaufsfläche**

Für die Einzelhandelsnutzungen ist dabei der folgende Branchenmix vorgesehen:

- Textildiscountmarkt,
- Kinderbekleidungsfachmarkt,
- Junge Mode,
- Schuhfachmarkt,
- Drogerie- und Parfümeriefachmarkt,
- Technikfachmarkt,
- Friseur,

- Reisebüro,
- Buchhandel,
- Toto / Lotto,
- Gastronomie, Café etc.

Die geplante einzelhandelsbezogene Flächenstruktur dokumentiert, dass das Planvorhaben als innerstädtisches Einkaufszentrum ausgelegt ist. Mit seinen großflächigen Betrieben und weiteren mittelgroßen bzw. kleineren Ladeneinheiten wird es den betriebswirtschaftlichen Anforderungen an ein solches städtebaulich integriertes Zentrum gerecht. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist ein Idealmix für ein Einkaufszentrum gegeben, wenn etwa 2/3 der Verkaufsflächen für großflächige Betriebe und 1/3 für mittelgroße und kleinere Ladeneinheiten genutzt werden. Das projektierte Einkaufszentrum entspricht dieser idealtypischen Struktur.

Im Rupprecht-Haus sollen neben Einzelhandelsnutzungen auch kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, ein Fitness-Studio und ein öffentliches Kulturzentrum mit Einrichtungen der Stadtbibliothek, des Stadtarchivs sowie der Volkshochschule angesiedelt werden.

Das im Anhang 1 dieser Begründung beigefügte schalltechnische Gutachten zeigt auf, dass die am Ostrand des Gertrudisplatzes vorhandene Wohnbebauung und das Wohngebäude südlich der Brinkstraße vor unverträglichen (zusätzlichen) Lärmbelastungen durch den Betrieb des Einkaufszentrums geschützt werden können. Bezüglich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan

getroffen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit bei der Ausführung der erforderlichen schallreduzierenden Maßnahmen zu ermöglichen. Dies geschieht u.a. auch vor dem Hintergrund, dass der Vorhabenträger für das geplante Bauvorhaben einen Gestaltungswettbewerb durchgeführt hat, bei dem die schalltechnischen Ergebnisse des Gutachtens eingeflossen sind.

Im Norden des Plangebietes befindet sich seit dem Zweiten Weltkrieg ein Hochbunker, der bis heute funktionsfähig ist. Dieser Bunker wird durch entsprechende Festsetzungen in seinem Bestand und seiner Nutzung gesichert.

Durch die Bebauung des Gertrudisplatzes muss für die bislang hier stattfindende Kirmesveranstaltung ein neuer Standort gefunden werden. Vorbehaltlich weiterer Entscheidungen der politischen Gremien ist vorgesehen, auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Holland den zentralen Kirmes- und Veranstaltungsplatz von Wattenscheid zu schaffen. Als Interimslösung soll in der Innenstadt ein Bereich von der Freiheitsstraße über die Hagenstraße bis zum Alten Markt als Kirmesstandort dienen. Für die Zeit der Kirmes wird dem Wochenmarkt ein Ersatzstandort zur Verfügung gestellt.

Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich neben einer Trafo- und Knotenpunktstation zur Zeit auch eine öffentliche WC-Anlage. Diese wird durch das Bauvorhaben überbaut. Der Vorhabenträger wird daher zur

Schaffung eines gleichwertigen Ersatzes verpflichtet.

Weiterhin befindet sich im Bereich der geplanten Lieferzonenzufahrt des SB-Warenhauses eine Streckentoilette der BOGESTRA. Diese muss für deren Angestellte erhalten oder in unmittelbarer Nähe wieder erstellt werden, falls sie von ihrem heutigen Platz verlegt wird.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und / oder die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen.

Für das vorhandene Rupprecht-Haus wird das schon im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Zahl der Vollgeschosse (IV) übernommen. Zur Vereinheitlichung der Festsetzungen im Plangebiet wird zudem für diesen Plangebietsteil eine GRZ mit der

kerngebietstypischen Ziffer 1,0 festgesetzt. Dieses entspricht sowohl der bisherigen als auch der zukünftig geplanten Ausnutzung dieser Fläche.

Auch für den Plangebietsteil mit dem Neubau Gertrudisplatz und dem Verbindungsgebäude wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Das geplante Vorhaben erfordert die nahezu vollständige Ausnutzung der Fläche des Gertrudisplatzes. Bei einer entsprechenden Gestaltung der Baukörper ist dieses städtebaulich verträglich und für den zentralen Bereich einer Stadt auch üblich. Um den Baukörper in das zum Teil denkmalgeschützte Umfeld zu integrieren, wurde deshalb mit dem Vorhabenträger ein Gestaltungswettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis in die Entwurfsplanung übernommen wurde.

Das Verbindungsbauwerk wird mit zwei Vollgeschossen im Hauptgebäude und einem Vollgeschoss im östlichen Bereich Richtung Alter Markt festgesetzt. Die Dachoberkante des eingeschossigen Gebäudeteils wird in die Platzfläche des Alten Marktes integriert.

Der Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) weist zudem die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umwelt nach, wenn die erforderlichen Eingriffe in den Grünbestand (speziell in den Baumbestand am Rande des Gertrudisplatzes) durch Ausgleichszahlung und Pflanzungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet entsprechend kompensiert werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des Neubaus auf dem Gertrudisplatz auf drei begrenzt. Dieses ist ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen und sichert zudem eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung. Die angrenzende, bestehende Bebauung hat überwiegend vier Vollgeschosse. Eine größere Höhenentwicklung des Neubaus würde durch das nahe Heranrücken des Baukörpers an die Straße Gertrudisplatz zu einer verstärkten Verschattung der auf der Ostseite der Straße vorhandenen Bebauung führen.

10.3 Bauweise, Baugrenzen

Eine Bauweise wird planungsrechtlich nicht festgesetzt, da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und auch im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger festgeschriebenen Nutzungen bzw. Vorgaben eine besondere Bauweise bedingen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen sind weitgehend deckungsgleich mit den Abmessungen der Außenwände der Neubauten. Für die Einrichtung der im Zusammenhang mit dem Brandschutz notwendigen Nottreppen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschritten werden (Textfestsetzung Nr. 4). Durch diese Festsetzung kann der Standort der Nottreppen an die innere Gebäudeorganisation flexibel angepasst werden.

Das bestehende Rupprecht-Gebäude kann entlang der nördlichen und östlichen Fassadenseite durch ein Vordach erweitert werden. Im südlichen Bereich soll in den Bestand nur geringfügig eingegriffen werden. Hier ist die Baugrenze identisch mit der Grundstücksgrenze. Bauliche Veränderungen innerhalb der bestehenden Gebäudegrenzen sind auch hier zulässig.

Im Norden des Plangebietes wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie den bestehenden Bunker mit einbeziehen. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Bunker auch städtebaulich in das geplante Bauvorhaben integriert werden kann. Zugleich ist so gesichert, dass alle für den Lärmschutz erforderlichen baulichen Maßnahmen im Bereich der an den Bunker angrenzenden Lieferzone des SB-Warenhauses ausgeführt werden können (vgl. schalltechnisches Gutachten im Anhang 1 der Begründung).

10.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den Baugebieten allgemein zulässig, da ein Ausschluss oder eine Einschränkung dieser Anlagen städtebaulich nicht erforderlich ist.

10.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Im Norden wird das Plangebiet durch die Friedrich-Ebert-Straße, eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße, tangiert. An diese Straße wird die Lieferzone des SB-Warenhauses im Neubau Gertrudisplatz angebunden. Zu beachten ist, dass für die Ein- und Ausfahrt der Lieferzone des SB-Warenhauses ausschließlich die Regelung "rechts rein, rechts raus" gilt, da sich in diesem Bereich in Mittellage der Friedrich-Ebert-Straße der von der Fahrbahn durch Markierung abgetrennte Gleiskörper der Straßenbahnlinie 302 befindet, die Gleise somit von Kfz nicht überfahren werden dürfen. Die gleiche Regelung gilt auch für die direkt östlich

angrenzende Einmündung der Straße Gertrudisplatz in die Friedrich-Ebert-Straße.

Die innerhalb des Plangebietes an der Ostgrenze verlaufende Straße Gertrudisplatz wird durch die Überbauung der Brinkstraße zu einer Sackgasse für den Kfz-Verkehr (mit Ausnahme der Marktbeschickung). Hierdurch wird der Verkehr in dieser Straße gegenüber der heutigen Situation reduziert, da bisher eine Reihe von Fahrzeugen die Verbindung mit der Brinkstraße nutzen. Eine Warenanlieferung für den SB-Markt ist im Bereich der Straße Gertrudisplatz nicht vorgesehen, so dass diese Straße nahezu frei von Schwerverkehr sein wird.

Die Lärmbelastung durch die An- und Ablieferung der Waren des SB-Marktes soll entsprechend der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens (vgl. Anhang 1 zu dieser Begründung) durch aktive Lärmschutzmaßnahmen so reduziert werden, dass eine Unverträglichkeit gegenüber der benachbarten Wohnnutzung nicht entstehen kann. Auf eine Festsetzung dieser Lärmschutzmaßnahmen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis des Lärmschutzes für den konkreten Gebäudeentwurf zu erbringen.

Die Straße Gertrudisplatz wird in ihrem gesamten Verlauf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. In ihrem Verlauf von der Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße bis zur Wendeanlage wird sie als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Auch zukünftig sollen innerhalb der Straße Stellplätze und Baumstandorte untergebracht werden. Die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sondern wird in Abstimmung mit dem Tiefbauamt im Durchführungsvertrag geregelt.

Das südliche Ende der Straße Gertrudisplatz weitet sich zu einer Platzfläche auf, auf der derzeit ein Pavillon steht. Durch den Bau des Verbindungsbauwerks muss dieser Pavillon beseitigt werden. Der für den Kfz-Verkehr zugängliche Bereich der Straße Gertrudisplatz endet in einer Wendeanlage. Südlich dieser Wendeanlage soll ein reiner Fußgängerbereich entstehen, der höchstens für die Marktbeschickung überfahren werden darf. Für die Umgestaltung dieses aufgrund seiner Nähe zur denkmalgeschützten evangelischen Kirche sensiblen Platzbereiches hat die Stadt Bochum ein

Planungsbüro beauftragt. Dessen Planungen sollen nach Möglichkeit in die Entwurfsplanung der Straße Gertrudisplatz übernommen werden.

Der Westen des Plangebietes wird durch die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Lyrenstraße tangiert, die zugleich auch die Anbindung an das überörtliche Straßennetz und die BAB A 40 darstellt. Der gesamte Kfz-Kundenverkehr des geplanten Einkaufszentrums in einer Größenordnung von ca. 4.000 - 5.000 Pkw/24 h wird direkt von dieser Straße (im Bereich der Einmündung der

Brinkstraße) auf die beiden Parkdecks des geplanten Neubaus Gertrudisplatz geleitet.

Die durch das Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums verursachten Lärmbelastungen wurden umfassend im schalltechnischen Gutachten des Büros Bonk - Maire -Hoppmann, Garbsen vom 08.04.2003 untersucht, das als Anhang 1 Bestandteil dieser Begründung ist. Alle notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der geplante Ausbau des Knotenpunktes ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan exemplarisch dargestellt. Eine Überprüfung dieses Ausbauvorschlages seitens der Stadt Bochum hat ergeben, dass bei einer entsprechenden verkehrsabhängig gesteuerten Signalisierung dieses Knotenpunktes auch in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorhanden sein wird. Hierbei wurde sehr konservativ angenommen, dass sämtliche Kundenfahrzeuge als zusätzlicher Verkehr diesen Knotenpunkt passieren. Realistisch ist aber, dass ein erheblicher Teil der Kunden für einen Besuch des Einkaufszentrums ihre Fahrt nur unterbrechen und somit keinen zusätzlichen Verkehr in diesem Straßenabschnitt erzeugen werden.

Die innerhalb des westlichen Planbereiches am Südrand verlaufende Brinkstraße wird durch die Abtrennung von der Straße Gertrudisplatz ebenfalls zu einer Sackgasse, die nur noch eine Anliegerfunktion besitzt. Die Brinkstraße erschließt zukünftig die Lieferzone des Rupprecht-Hauses, den daneben liegenden privaten Parkplatz für ca. 30 Pkw, eine Reihe von senkrecht angeordneten Stellplätzen im Straßenraum sowie ein Wohnhaus. Die bisher für den Lieferverkehr mögliche Durchfahrt zum Alten Markt wird durch die Errichtung des Verbindungsbauwerkes unterbrochen. Da aber andere Zufahrten zum Alten Markt existieren, ist dessen Erschließung weiterhin gesichert. Wegen der Überbauung der Brinkstraße wird parallel zu

diesem Bebauungsplan ein straßenrechtliches Entwidmungsverfahren für die betroffenen Teile der Brinkstraße durchgeführt.

Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit der geplanten neuen Einmündung der Brinkstraße mit der Zufahrt zu den Parkdecks wird davon ausgegangen, dass die Brinkstraße zukünftig nur einen sehr geringen Anliegerverkehr aufweisen wird und deshalb an der Lichtsignalanlage von den die Brinkstraße nutzenden Autofahrern selten Grünzeit angefordert wird. Hierfür ist voraussichtlich erforderlich, den am Rupprecht-Haus gelegenen Privatparkplatz so zu nutzen, dass kein Parksuchverkehr entstehen kann (z.B. nur für Angestellte). Innerhalb der Brinkstraße ist die Unterbringung weiterer Stellplätze vorgesehen, die bislang bereits durch Baulast dem Grundstück des Rupprecht-Hauses zugeordnet sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für einen Privatparkplatz und eine Lieferzone am Rupprecht-Haus dienen der Bestandssicherung. Innerhalb der

Brinkstraße entsteht eine Wendeanlage, so dass eine Inanspruchnahme der genannten Flächen für Wendevorgänge grundsätzlich nicht erfolgt.

Die Sperrung der Verbindung zwischen der Brinkstraße und der Straße Gertrudisplatz ergibt zwar für einige wenige Anlieger geringfügige Umwege bei bestimmten Wegebeziehungen. Dieses wird aber zum Teil schon dadurch aufgewogen, dass diese nun als Stiche ausgebildeten Straßen noch deutlich verkehrsrärmer als bisher werden. Fußgänger sollen das Verbindungsbauwerk hingegen passieren können. Ein Gehrecht für die Allgemeinheit während der Geschäftsöffnungszeiten wird innerhalb des Durchführungsvertrages vereinbart. Die Zugänge zum Verbindungsbauwerk sind gemäß der Textfestsetzung Nr. 7 als Nebeneingänge auszubilden. Durch diese Einschränkung soll sichergestellt werden, dass die Käuferströme vom SB-Warenhaus über das Rupprecht-Haus bis zum Alten Markt weitergeleitet werden. Im Obergeschoss des Verbindungsbauwerks sind Eingänge zum Außenbereich gemäß Textfestsetzung Nr. 8 unzulässig.

Die Pausenhaltestelle an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich des Bunkers für die Busse der BOGESTRA muss erhalten bleiben. Sie wird jedoch umgebaut. Die Länge der benötigten Haltestelle bemisst sich aus dem Platzbedarf für das gleichzeitige Halten eines Gelenkbusses und eines Standardlinienbusses. In Verbindung mit der Pausenhaltestelle muss auch die Toilettenanlage für die

Angestellten erhalten oder in unmittelbarer Nähe wieder erstellt werden, falls sie von ihrem heutigen Platz verlegt werden muss.

10.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die notwendige Bedarfsdeckung an Stellplätzen ist detailliert im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind für den Neubau Gertrudisplatz zwei Parkdecks mit zusammen ca. 620 Stellplätzen festgesetzt. Ungefähr 30 Stellplätze können auf dem als privater Parkplatz festgesetzten Flurstück 596 untergebracht werden. Die so gesicherten Stellplatzflächen sind nach überschlägiger Berechnung für den Stellplatznachweis des geplanten Vorhabens (Neubau, Verbindungsbauwerk, Altbau) ausreichend.

Der Gertrudisplatz ist momentan als Kurzzeitparkplatz und zum Parken für Anwohner der Innenstadt freigegeben. Nach Überprüfungen vor Ort über einen Zeitraum von 3 Monaten parkten täglich bis zu 32 Anwohner auf dem Gertrudisplatz. Bei einem Wegfall dieser Parkmöglichkeit könnten die verbleibenden Stellplätze innerhalb der Brinkstraße für Anwohner freigegeben werden. Diese Regelung wurde bereits bei Kirmesveranstaltungen auf dem Gertrudisplatz praktiziert. Sollten die Stellplätze in der Brinkstraße nicht ausreichen, könnten zusätzlich die ebenfalls bewirtschafteten Parkplätze auf der südlichen Seite der Friedrich-Ebert-Straße mit einer Anwohnerparkregelung

versehen werden.

10.7 Grünflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird lediglich neben der südwestlichen Gebäudeecke des Rupprecht-Hauses eine kleine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient vorrangig der gestalterischen Abschirmung der Rückfront des Rupprecht-Hauses gegenüber den südlich anschließenden Grundstücken. Aus diesem Grunde wird durch die Textfestsetzung Nr. 6 der Erhalt und die Pflege der vorhandenen Gehölze sowie die Neupflanzung bei deren Abgang festgesetzt.

Weitere Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Hecken, Fassadenberankung etc.) werden im Anhang des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben.

10.8 Natur und Landschaft / Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des auf dieser Grundlage geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden ausführlich im nachfolgenden Teil B der Begründung, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, untersucht und bewertet.

Die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der Lärmimmissionen auf angrenzende Bereiche werden ausführlich im schalltechnischen Gutachten des Büros Bonk -Maire - Hoppmann, Garbsen vom 08.04.2003 untersucht, das als Anhang 1 Bestandteil der Begründung ist.

Nach Auswertung historischer Karten und Luftbilder befindet sich der Gertrudisplatz im Auengebiet des Wattenscheider Baches. Dieses Gebiet wurde von mehreren künstlich angelegten Gräben durchzogen, die in die östlich und westlich des Hochbunkers ehemals vorhandenen Mühlen- und Klärteiche mündeten. Westlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der ehemaligen Zeche und Kokerei Holland 3/4/6.

Im Bereich des Gertrudisplatzes befand sich im Mittelalter ein zum Adelssitz Haus Lyren gehörender Freiraum, über dessen damalige Nutzung bisher kaum Aussagen möglich sind. Zur Erlangung genauerer Kenntnisse über die mittelalterliche / frühneuzeitliche Struktur des Bereiches soll das Westfälische Museum für Archäologie von geplanten Bodeneingriffen frühzeitig in Kenntnis gesetzt werden, damit baubegleitende Untersuchungen eingeplant werden können.

Unter dem Plangebiet ist entsprechend den Auskünften der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, der Bergbau umgegangen. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Holland 3" und "Schwerin", über den auf Sole verliehenen

Bergwerksfeldern "Laura" und "Carl", über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Minette I" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Joarin". Da nach allgemeiner Lehrmeinung schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle im Tiefbau innerhalb eines Zeitraumes von ca. 5 Jahren nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind, ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht (mehr) zu rechnen.

Im Rahmen einer orientierenden Altlasten- und Baugrunduntersuchung und einer ergänzenden Bodenuntersuchung ist der Untergrund des Gertrudisplatzes untersucht worden. Die Untersuchungsergebnisse sind in dem "Gutachten über eine orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung Gertrudisplatz" vom 11.12.2002 und im "Gutachten über chemische Untersuchungen zum Bauvorhaben Gertrudisplatz" vom 02.09.2003, Büro Dr. Friedhelm Albrecht, Herne, dokumentiert (vgl. Anhang 4 zu dieser Begründung).

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Gertrudisplatz annähernd vollflächig mit einem Auffüllungshorizont (2,5/>6 m) abgedeckt ist. Im nordwestlichen Abschnitt des Gertrudisplatzes wurde eine lokale Bodenverunreinigung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (maximal ermittelter PAK-Summengehalt nach EPA von 1.270 mg/kg) ermittelt. Für die bekannte Bodenverunreinigung besteht ein Sanierungserfordernis. Art und Umfang der Sanierungsmaßnahme sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - rechtzeitig abzustimmen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere, bisher nicht bekannte, schädliche Bodenveränderungen in Plangebiet vorliegen. Generell gilt deshalb für alle Flächen innerhalb des Plangebietes, dass diese ausgerichtet an die geplante Nutzung gemäß Bundesbodenschutzgesetz durch einen Fachgutachter (Fachrichtung Bodenschutz und Altlasten) zu untersuchen und zu bewerten sind. Art und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Schächte Holland 3/4/6. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Gertrudisplatzes (Auffüllungsmächtigkeiten > 2 m; Verzahnung der Auffüllungskörper Gertrudisplatz / Zechengelände; hoher Versiegelungsgrad des Schachtumfeldes) sind mögliche Gasmigrationen in das Plangebiet nicht auszuschließen. Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, werden empfohlen. Hinsichtlich eventueller Standsicherheitsprobleme, Grubengasaustritte und der Absprache von Sicherungsmaßnahmen sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Telefon: 0231 / 54 10-0, Kontakt aufgenommen werden.

10.9 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen, die Heranführung oder Ableitung von Medien der Ver- und Entsorgung kann deshalb in relativ kostengünstiger Weise erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Bochum sowie eine Knotenpunktstation. Die Stadtwerke sind Eigentümer der betreffenden Grundstücke. Es ist vorgesehen, diese Versorgungsanlagen in ihrem Bestand zu sichern, aber durch den Neubau des Einkaufszentrums zu umbauen. Zwischen Trafostation und Neubau muss zur Belüftung der technischen Einrichtungen ein ausreichender Abstand gehalten werden. Zur dauerhaften Sicherung der Trafostation wird in der Planzeichnung ein 3 m breiter Streifen um die Station ebenfalls als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Innerhalb der Brinkstraße verlaufen Stromzuleitungs- und verteilungskabel der RWE Net AG bzw. der Stadtwerke Bochum. Aufgrund der teilweisen Überbauung der Brinkstraße wird diesen Versorgungsträgern innerhalb des Verbindungsbauwerks gemäß Textfestsetzung Nr. 9 ein Leitungsrecht eingeräumt.

Gasversorgung

Im Plangebiet befindet sich im Bereich der Lyrenstraße eine Erdgasleitung der RWE Gas AG. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieser Gasleitungen sind die entsprechenden Hinweise bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen zu beachten.

Wärmeversorgung

Die Nahwärmeversorgung kann durch Energieversorger wie z.B. die E.ON Fernwärme GmbH unter dem Vorbehalt einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bereitgestellt werden.

Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. anschließbar.

b) Schmutzwasserbeseitigung:

Das anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation und nicht an den vorhandenen verrohrten Wattenscheider Bach anzuschließen. Öffentliche Mischwasserkanäle befinden sich in den angrenzenden Straßen rund um das Plangebiet.

Zur Sicherung öffentlicher Kanäle ist auf privaten Grundstücken eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke und zugunsten der Stadt Bochum erforderlich.

c) Oberflächenentwässerung:

Bestehende, zukünftig überbaute und damit nicht mehr benötigte Regenwasserkanäle auf dem Gertrudisplatz sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt außer Betrieb zu nehmen und zu verdämmen bzw. zu entfernen. Es muss gewährleistet werden, dass keine Drainageeffekte entstehen und Oberflächen- bzw. Grundwasser über diese Kanäle abgeleitet wird.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen ist getrennt vom Abwasser dem verrohrten Wattenscheider Bach (Reinwasserlauf) zuzuführen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Bochum zu beantragen. Zudem ist über diese Einleitungen eine privatrechtliche Gestattung mit der Emschergenossenschaft abzuschließen.

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich der Pkw-Parkplätze und der Anlieferbereiche ist vor Einleitung durch Sedimentation und Leichtstoffabscheidung mechanisch zu behandeln. Eine eventuelle Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung ist gegebenenfalls abzustimmen.

d) Wattenscheider Bach:

Der Wattenscheider Bach verläuft als verrohrtes Gewässer in Süd-Nord-Richtung unterhalb des Gertrudisplatzes. Der Bach, der sich im Eigentum der Emschergenossenschaft befindet, dient derzeit sowohl der Rein- als auch der Schmutzwasserableitung. Das unterirdische Bauwerk ist mittelfristig (in ca. 10 Jahren) sanierungsbedürftig. Ein Verbleib der Verrohrung im derzeitigen Trassenverlauf ist wegen der geplanten Überbauung des Gertrudisplatzes und der Unterhaltsverpflichtung problematisch. Die Emschergenossenschaft plant daher, die Verlegung einer neuer Rohrtrasse, die östlich des Gertrudisplatzes innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Straße Gertrudisplatz verlaufen soll. Dabei soll eine Trennung in einen Rein- und einen Schmutzwasserkanal erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert den zukünftigen Trassenverlauf des verrohrten Wattenscheider Baches durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der privaten Grundstücksflächen (vgl. Planzeichnung und Textfestsetzung Nr. 9).

Unabhängig hiervon ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren nach § 31 WHG (Planfeststellung oder Plangenehmigung) für die Verlegung des Wattenscheider Baches notwendig, welches von der Emschergenossenschaft bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Bochum zu beantragen ist. Um die Realisierung des Projektes Einkaufszentrum nicht zu verzögern, sollte in diesem Zusammenhang gleichzeitig ein Antrag gemäß § 9 a WHG auf Zulassung des vorzeitigen Beginns gestellt werden.

Zur Sicherung des Bestandes des verrohrten Gewässers Wattenscheider Bach und zum erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren bei einer Verlegung des

Wattenscheider Baches ist in die Planzeichnung ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

e) Löschwasser:

Die Versorgung mit Löschwasser im Brandfall wird durch die örtliche Feuerwehr sichergestellt. Die Entnahme von Löschwasser wird hierbei durch den Einbau von Hydranten gewährleistet.

Für die Versorgung im Brandfall hat jeder Betreiber von Anlagen in Form von technischen Schutzeinrichtungen u.s.w. nach dem jeweiligen aktuellen Stand der Technik Vorsorge zu treffen. Die Festlegung der notwendigen Versorgung im Brandfall ist aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern wird von den zuständigen Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden im Rahmen des nachfolgenden objektbezogenen Genehmigungsverfahrens festgelegt.

11 Kennzeichnungen und Hinweise

11.1 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Kennzeichnungen getroffen:

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Umgegangener Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Holland 3" und "Schwerin", über den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern "Laura" und "Carl", über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Minette I" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Joarin" (siehe Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund vom 27.01.2003).

Kampfmittelbeseitigung

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

Grubengasaustritt

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Schächte Holland 3/4/6. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Gertrudisplatzes (Auffüllungsmächtigkeiten > 2 m; Verzahnung der Auffüllungskörper

Gertrudisplatz/Zechengelände; hoher Versiegelungsgrad des Schachtumfeldes) sind mögliche Gasmigrationen in den Bereich des VEP nicht auszuschließen. Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, werden empfohlen. Hinsichtlich eventueller Standsicherheitsproblematiken, Grubengasaustritte und der Absprache von Sicherungsmaßnahmen sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Telefon: 0231 / 54 10-0, Kontakt aufgenommen werden.

Altlasten

Fläche Gertrudisplatz:

Für die bekannte Bodenverunreinigung (Gutachten über eine orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung vom 11.12.2002 sowie über chemische Bodenuntersuchungen vom 02.09.2003 des Büros Dr. Friedhelm Albrecht, Herne) besteht ein Sanierungserfordernis. Art und Umfang der Sanierungsmaßnahme sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - rechtzeitig abzustimmen.

Übrige Flächen innerhalb des Plangebietes:

Generell gilt für alle Flächen innerhalb des Plangebietes, dass diese ausgerichtet an die geplante Nutzung gemäß Bundesbodenschutzgesetz durch einen Fachgutachter (Fachrichtung Bodenschutz und Altlasten) zu untersuchen und zu bewerten sind. Art und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

11.2 Hinweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB folgende Hinweise gegeben:

Baumbestand

Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt zum Teil der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum. Die Beseitigung und Beeinträchtigung von geschützten Bäumen ist entsprechend den Vorgaben des § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Richtfunktrasse

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Richtfunkstrecke. Im Schutzbereich der Richtfunkstrecke darf eine Bauhöhe von maximal 95,00 m ü. NN nicht überschritten werden.

Sanierungsgebiet "Wattenscheid-Zentrum"

Das Plangebiet liegt in dem durch Satzungsbeschluss vom 23.11.1987 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Wattenscheid-Zentrum".

Gewässerschutz

Die Tiefbau- und Gründungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nachteilige Beeinflussung der Heilwasseraquifere ausgeschlossen ist.

12 Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen kurzfristig durchgeführt werden. Gemäß § 12 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich dieser dazu verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist gemäß dem mit der Stadt Bochum abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Dabei ist der Vorhabenträger für die fristgerechte Herstellung der Bau-, Erschließungs- und Ausgleichmaßnahmen verantwortlich.

Die Verlegung des Wattenscheider Baches liegt in der Verantwortung der Emschergenossenschaft. Verzögerungen der Neubebauung des Gertrudisplatzes sollen durch die Koordinierung beider Baumaßnahmen vermieden werden.

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger erwirbt die zu bebauenden Grundstücksflächen von der Stadt Bochum.

12.2 Überschlüssig ermittelte Kosten und deren Finanzierung

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 08.04.2003 ein Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger abgeschlossen, in dem sich die Stadt zur Übernahme folgender Kosten verpflichtet (zuzüglich Mehrwertsteuer):

Verkehrliche Erschließung

(Ausbau der Lyrenstraße und des
Einmündungsbereiches der Brinkstraße) ca. 250.000 EUR

Regenwasserkanalisation unterhalb
des Gertrudisplatzes außer Betrieb setzen ca. 5.000 EUR

Umlegung des Gewässers

Wattenscheider Bach

(weitere Kosten entstehen der Emschergenossenschaft) ca. 700.000 EUR

Bezüglich des Kaufgrundstückes Beteiligung an den gutachterlich nachzuweisenden Kosten für Sondergründungsmaßnahmen zu 50 %.

Übernahme der Kosten für eine eventuelle Altlastenbeseitigung, wobei die Gesamthöhe der Kostenübernahme auf 50 % des Kaufpreises des Baugrundstücks begrenzt ist.

Beteiligung an den Kosten der Bunkerumgestaltung zu 50 % bei Kosten bis 50.000 EUR und zu 100%, wenn 50.000 EUR überschritten werden.

Alle übrigen, durch das Vorhaben verursachten Kosten sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

Einnahmen entstehen der Stadt Bochum aus dem Verkauf der Baugrundstücke an den Vorhabenträger.

13 Flächengliederung

Fläche	Flächengröße [ha]
Neubau Gertrudisplatz (innerhalb der Baugrenze)	1,24
Altbau Rupprechthaus (innerhalb der Baugrenze)	0,39
Bunkeranlage (Fläche für Einrichtungen und Anlagen...)	0,13
Straßenverkehrsfläche	0,42
verkehrsberuhigter Bereich	0,2
Fußgängerbereich	0,06
Parkplatz privat	0,05
Lieferzonen (SB-Warenhaus, Rupprecht-Haus)	0,11
Grünfläche privat	0,01
Fläche Plangebiet gesamt	2,61

STADT BOCHUM
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 797
- Gertrudisplatz / Alter Markt -
Begründung
gemäß §§ 2a, 9 Abs. 8 BauGB
Teil B: Umweltbericht
vorgelegt durch die GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH,
Süntelstraße 5, 31785 Hameln

Inhaltsverzeichnis

- 0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 1 Einleitung und Aufgabenstellung
- 2 Beschreibung des Vorhabens und seiner potenziellen Auswirkungen
 - 2.1 Lage und Beschreibung des Vorhabens
 - 2.2 Mögliche Umweltauswirkungen
- 3 Planerische Rahmenbedingungen
 - 3.1 Regionalplanung und Bauleitplanung
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftsplanung
 - 3.3 Sonstige Planungsvorgaben
- 4 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umwelt
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Landschaft
 - 4.4 Schutzgut Boden
 - 4.5 Schutzgut Wasser
 - 4.6 Schutzgut Klima / Luft

- 4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 5 Methodik zur Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen
 - 6 Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen
 - 6.1 Schutzgut Mensch
 - 6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 6.3 Schutzgut Boden
 - 6.4 Schutzgut Landschaft (Stadtbild)
 - 6.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 6.6 Schutzgut Wasser
 - 6.7 Schutzgut Klima / Luft
 - 6.8 Wechselwirkungen
 - 7 Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 8 Literatur
- Anhang zum Umweltbericht

0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Aufgabenstellung

Die Hanseatische Grundbesitz- und Vermögensgesellschaft mbH & Co KG (HGV) plant als Investor den Neubau eines Geschäftsgebäudes sowie die Umnutzung einer vorhandenen Altimmoblie am Gertrudisplatz / Alter Markt in Bochum, Ortsteil Wattenscheid. Zu diesem Zweck wird für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der den Bereich Gertrudisplatz / Alter Markt überplant. Das Planungsamt der Stadt Bochum als federführende Behörde hat eine UVP- Pflicht für dieses Vorhaben festgestellt. Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Bestandsanalyse der Schutzgüter gemäß UVPG sowie eine Erfassung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen.

Bestandsanalyse

Der Gertrudisplatz ist ein großer innerstädtischer Platz, der an den Randbereichen von zum Teil alten Gehölzstrukturen umgeben ist. Die Platzfläche wird derzeit hauptsächlich als Parkplatz benutzt. Im Süden des Plangebietes liegt die Brinkstraße, die ebenfalls viel Parkplatzflächen aufweist. Im Osten des Plangebietes liegt die Straße Gertrudisplatz. Hier befindet sich ein verkehrsberuhigter Bereich mit Parkplatzflächen und Gehölzbeständen.

Im Osten grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung an. Im Süden, südlich der Brinkstraße, grenzt ebenfalls Wohnbebauung an. Im Westen und im Norden wird das Plangebiet von zwei vierspurig ausgebauten Straßen abgegrenzt. Im Südosten grenzt an das Plangebiet der Alte Markt, ein weiterer großer innerstädtischer Platz.

Hinsichtlich der Ergebnisse der Bestandsanalyse sind folgende wertbestimmende Aspekte besonders hervorzuheben:

- die z.T. gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bochum geschützten Gehölzbestände im Bereich des Gertrudisplatzes,
- der Wattenscheider Bach, der verrohrt unter dem Gertrudisplatz verläuft,
- das südlich des Plangebietes liegende Heilquellenschutzgebiet,
- die überwiegend versiegelten, z.T. jedoch unversiegelten und mit Schadstoffen belasteten Böden im Bereich des Gertrudisplatzes,
- die unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der näheren Umgebung des Vorhabens (insbesondere die im Südosten an das Plangebiet angrenzende evangelische Kirche),
- die bezüglich möglicher Immissionen schutzwürdige Wohnbebauung, die im Süden und im Osten an das Planungsgebiet angrenzt,
- das Rupprecht-Kaufhaus am Alten Markt und ein Hochbunker im Norden des Gertrudisplatzes,
- die hohe Vorbelastung des Plangebietes durch verkehrsbedingte Immissionen.

Mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabens

Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und fasst die möglichen Umweltauswirkungen zusammen. Hier werden die für das jeweilige Schutzgut relevanten Auswirkungen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind vor allem die Lärmimmissionen, die durch den Betrieb des Einkaufszentrums entstehen werden, zu beachten. Die zulässigen Richtwerte werden unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingehalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind vor allem die Beseitigung von Gehölzen im Bereich des Gertrudisplatz sowie die Versiegelung von Flächen zu betrachten.

Durch das Vorhaben werden voraussichtlich bis zu 87 geschützte Bäume und somit wesentliche Teile des Gehölzbestandes am Gertrudisplatz und an der Lyrenstraße entfernt. Der Ausgleich für die zu beseitigenden Gehölze erfolgt entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung im Zuge der Umsetzung des Vorhabens. Die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume an Brinkstraße, Friedrich- Ebert- Straße und der Straße Gertrudisplatz werden erhalten.

Hinsichtlich der Flächenversiegelung werden ca. 6.700 m² Fläche neu versiegelt, darunter 3.300 m² bisher unversiegelter und 3.400 m² bisher teilversiegelter Flächen. Es handelt sich überwiegend um Flächen mit einer geringen Lebensraumfunktion.

Schutzgut Landschaft

Durch das Vorhaben wird das Stadtbild im Bereich des Gertrudisplatzes verändert. Da es sich hier aber um eine innerstädtische Fläche handelt und der Neubau die vorhandene Bebauung nicht überragt, ist hier von einer vergleichsweise geringen Beeinträchtigung auszugehen, zumal ein wesentlicher Beitrag zur Reaktivierung der Wattenscheider Innenstadt geleistet wird.

Schutzgut Boden

Der Boden wird im Plangebiet durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Bodenbefestigung beeinträchtigt. Ferner findet durch den Neubau ein nicht unerheblicher Eingriff in das Bodengefüge statt. Im Plangebiet werden ca. 6700 m² neu versiegelt. Allerdings werden hier fast ausschließlich Böden überbaut, deren Bodenfunktionen mehr oder weniger stark eingeschränkt sind. Durch das Vorhaben werden ausschließlich anthropogen veränderte Böden überplant. Ein besonderes Augenmerk sollte auf die Schadstoffbelastungen des Bodens gerichtet werden. Die Vorgaben des Gutachtens zu den chemischen Bodenuntersuchungen vom Büro Albrecht (ALBRECHT 2003; ANHANG 4) sind zu beachten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Der Wattenscheider Bach wird im Zuge des Vorhabens von der Emscher Genossenschaft saniert werden (vorgesehen ist eine Trennung von Schmutz- und Regenwasserableitung). Diese wird positive Auswirkungen auf die Wasserqualität haben.

Grundwasser: Eine Beeinträchtigung des Grundwassers, hier insbesondere des Heilquellenschutzgebietes, kann aufgrund der vorliegenden Datenlage weitgehend ausgeschlossen werden. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sind hierzu begleitende Untersuchungen erforderlich.

Schutzgut Luft / Klima

Im Hinblick auf das Mikroklima hat der Baumbestand am Gertrudisplatz eine

besondere Bedeutung. Ansonsten ist das Plangebiet dem Stadtklima mit entsprechenden Belastungserscheinungen zuzuordnen und wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hierbei sind die an das Vorhaben angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude zu beachten. Das Erscheinungsbild dieser Gebäude wird durch die geplante Bebauung nicht unmittelbar beeinträchtigt. Die denkmalgeschützte Bebauung findet im Zuge der weiteren Planung durch eine angepasste Fassadengestaltung besondere Berücksichtigung.

Ansonsten sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Kultur und Sachgüter zu erwarten.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben als vergleichsweise umweltverträglich einzustufen ist. Diese Feststellung erfolgt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen möglichen Umweltauswirkungen sowie der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen.

Zum Ausgleich für die Beseitigung geschützter Baumbestände wird eine Kompensation gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum vorgenommen.

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Hanseatische Grundbesitz- und Vermögensgesellschaft mbH & Co KG (HGV) plant als Investor den Neubau eines Geschäftsgebäudes sowie die Umnutzung einer vorhandenen Altimmobilie am Gertrudisplatz / Alter Markt in Bochum, Ortsteil Wattenscheid. Zu diesem Zweck wird für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der den Bereich Gertrudisplatz / Alter Markt überplant.

Das Planungsamt der Stadt Bochum hat als federführende Behörde festgestellt, dass es sich um ein UVP- pflichtiges Vorhaben handelt. Nach § 2a BauGB sind die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung in Form eines Umweltberichtes in die Planbegründung aufzunehmen, um der Öffentlichkeit im Rahmen der Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Der Umweltbericht soll gemäß § 1 UVPG dazu beitragen, dass die Umweltauswirkungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Ferner soll das Ergebnis des Umweltberichts bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens berücksichtigt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH wurde mit der Erstellung des vorliegenden Umweltberichts beauftragt. In dem Umweltbericht werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind nach § 2 UVPG:

1. Mensch, Tiere und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
3. Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Ferner soll der Umweltbericht nach § 2a BauGB folgende Angaben enthalten:
Allgemeine Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich von zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, Übersicht über mögliche anderweitige Lösungsmöglichkeiten.

Weiterhin soll der Umweltbericht Art und Umfang von anfallenden Emissionen, Abfall, Abwasser und weitere Folgen der Festsetzungen erläutern, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können.

Das Stadtplanungsamt Bochum hat mit Schreiben vom 04.04.2003 mitgeteilt, dass insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Lärm und Flora vertiefend zu behandeln sind.

Dem Umweltbericht ist eine allgemein verständliche zusammenfassende Darstellung voranzustellen, die auch Dritten eine Beurteilung ermöglichen. Durch den Umweltbericht wird dem Plangeber ein Instrument für die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB an die Hand gegeben.

Dieser Umweltbericht liefert nun eine synoptische Zusammenschau der oben genannten Unterlagen. Da der Umweltbericht ein Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, werden einige Kapitel wie z.B. Lage und Beschreibung des Vorhabens nur in soweit betrachtet, wie dies in Bezug auf die Umweltauswirkungen oder das Gesamtverständnis des Vorhabens erforderlich ist.

2 Beschreibung des Vorhabens und seiner potenziellen Auswirkungen

2.1 Lage und Beschreibung des Vorhabens

Der Gertrudisplatz ist ein großer innerstädtischer Platz, der im Nordwesten des 78.000 Einwohner zählenden Stadtteils Wattenscheid der Stadt Bochum im Ruhrgebiet liegt. Der Platz liegt am östlichen Rand der Fußgängerzone von Wattenscheid und wird derzeit hauptsächlich als Parkplatzfläche genutzt. Auf dem Platz und an der südlich angrenzenden Brinkstraße ist ein zum Teil alter Baumbestand vorhanden. Am Nordrand wird der Platz durch einen Hochbunker aus dem Zweiten Weltkrieg begrenzt, der das Platzbild entscheidend mitprägt. Das Erscheinungsbild des Platzes wird von versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen sowie durch die seitlichen Gehölzpflanzungen geprägt. Der Gertrudisplatz liegt im Bereich der ehemaligen Niederung des Wattenscheider Bachs, der allerdings schon seit langen verrohrt unter dem Plangebiet verläuft.

Zwischen der Fußgängerzone und dem Gertrudisplatz liegt mit dem Alten Markt eine weitere große innerstädtische Freifläche. Am Westrand des Alten Marktes steht ein Kaufhausgebäude, das seit einigen Jahren nicht mehr bzw. nur noch in kleinen Teilen genutzt wird. Folge davon sind ein erhöhter Leerstand an Geschäftslokalen in diesem Bereich des Stadtteils. Um eine Steigerung der Attraktivität dieses Stadtteils zu erreichen, plant nun ein Investor den Neubau eines Einkaufszentrums auf dem Gertrudisplatz, in dessen Zug auch die am Alten Markt stehende Altimmoblie revitalisiert werden soll.

Zu diesem Zweck ist von der Stadt Bochum ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden. Er umfasst die Überplanung des gesamten Gertrudisplatzes

einschließlich der Brinkstraße sowie der Altimmoblie am Alten Markt. Neben den baulichen Anlagen (Altimmoblie, Neubau und Verbindungsbauwerk zwischen den beiden Gebäuden) werden in dem Bebauungsplan hauptsächlich die Flächen für den Verkehr festgesetzt. Hier sind neben den Straßenverkehrsflächen die Lieferzonen sowie ein verkehrsberuhigter Bereich östlich des Neubaus zu nennen.

2.2 Mögliche Umweltauswirkungen

Die möglichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans lassen sich unterscheiden in:

- baubedingte Wirkungen, d. h. Wirkungen, die in der Bauphase des Vorhabens auftreten,
- anlagebedingte Wirkungen, d. h. Wirkungen, die durch die entstehende Bebauung einschließlich aller Nebenanlagen verursacht werden,
- betriebsbedingte Wirkungen, d. h. Wirkungen die durch den Betrieb und die Unterhaltung des geplanten Einkaufszentrums verursacht werden.

Einen ersten Überblick der möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens vermittelt Tab. 1.

Umweltrelevante Wirkungen	Ursachen			Betroffene Schutzgüter ¹⁾					
	Bau- bedingt	An- lage- bedingt	Be- triebs- bedingt	Pflanzen, Tiere	Boden	Wasser	Klima, Luft	Land- schafts- bild, Kultur- /Sachgüter	Mensch, Nutzun- gen
Flächenüberbauung	x	x	x	●	●		○		○
Schallemissionen	x		x	●					●
Bodenabtrag	x			●	●				
Rodung von Gehölzen	x			●	●	○	○	●	●

¹⁾ Erläuterung der Wirkungsbeziehungen: ● direkte Wirkungsbeziehung ○ indirekte Wirkungsbeziehung

Tab. 1: Mögliche Wirkfaktoren des Vorhabens

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung und Bauleitplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist das Planungsgebiet als Bestandteil eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist der Gertrudisplatz als gemischte Baufläche dargestellt. Der Wattenscheider Bach, der in diesem Bereich verrohrt ist, ist als Versorgungsfläche gekennzeichnet. Die westlich des Plangebietes liegenden Flächen sind als Flächen für Gewerbe ausgewiesen. Südlich der Weststraße, die südlich des Plangebietes liegt, ist ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Für das Planungsgebiet liegen derzeit zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne vor:

- Der südliche Teil des Planungsgebiets mit Brinkstraße und Alter Markt ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 18.
- Der Gertrudisplatz ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 617. Hier ist die gesamte Fläche des Gertrudisplatzes als Verkehrsfläche/Parkplatz festgelegt. Die Straße Gertrudisplatz ist als verkehrberuhigter Bereich ausgewiesen.

3.2 Naturschutz und Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes, so dass hieraus keine Planungsvorgaben abzuleiten sind. Im Bereich des Vorhabens

sind keine Schutzgebiete oder Naturdenkmäler im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen berührt. Der Baumbestand ist zum Teil durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum geschützt. (s. Kap. 7.1)

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Südlich des Plangebietes ist ein Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen. Die Verordnung des Heilquellenschutzgebietes ist insbesondere bei Eingriffen in den Boden bzw. Grundwasserkörper zu beachten.

4 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

4.1 Schutzgut Mensch

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Der Gertrudisplatz liegt im Nordwesten des Ortsteils Wattenscheid in Bochum, am westlichen Rand der Fußgängerzone. Östlich des Platzes stehen 3-4-geschossige Wohngebäude, mit zum Teil gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen. An der Südgrenze des Gertrudisplatzes befindet sich ein 4-geschossiges Wohnhaus. Westlich der Lyrenstraße, die das Plangebiet im Westen abgrenzt, befindet sich ausschließlich gewerbliche Nutzung. Im Norden des Gertrudisplatzes steht ein Luftschutzbunker aus dem 2. Weltkrieg. Nördlich davon wird der Gertrudisplatz durch die 4-spurig ausgebaute Friedrich-Ebert-Strasse abgegrenzt. Hinsichtlich der Wohn- und Wohnumfeldfunktion ist also besonders die Wohnbebauung im Süden und Osten des Plangebietes zu beachten. Weiterhin ist die direkte Lage des Gertrudisplatzes zur Innenstadt des Ortsteils Wattenscheid zu beachten.

Erholungs- und Freizeitnutzung

Die Freizeit- und Erholungsnutzung des Plangebietes lässt sich in folgende Punkte gliedern:

- Nutzung der Platzfläche für Markt, Kirmes und Zirkus.
- Nutzung des Randbereiches des Plangebietes als Aufenthalts- und Erholungsplätze.
- Nutzung der Fläche als Parkplatz für die nahegelegene Fußgängerzone und den Wochenmarkt auf dem Alten Markt.

Der Gertrudisplatz bietet als innerstädtische große Freifläche die Möglichkeit für Märkte, größere Volksfeste und die Gastspiele von Wanderzirkussen. Für die Erholungs- und Freizeitnutzung wird der Platz also periodisch sehr intensiv genutzt. Für

den naheliegenden Wochenmarkt auf dem Alten Markt steht durch den Gertrudisplatz ein ausreichendes Angebot an günstigen Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Neben diesen Nutzungen der Freifläche des Gertrudisplatzes werden die Randbereiche des Gertrudisplatzes als Aufenthaltsort genutzt. Besonders die Freiflächen zwischen Alter Markt und Gertrudisplatz sowie die Flächen um den Bunker werden von Menschen als siedlungsnaher Freiräume in Anspruch genommen.

Eine Besonderheit bildet das Plangebiet aufgrund seiner gut ausgeprägten Gehölzstrukturen. Im städtischen Bereich empfinden die Menschen begrünte Plätze wie den Gertrudisplatz als angenehme Abwechslung in einer ansonsten betonierten und versiegelten Umwelt.

Sonstige Nutzungen und Vorbelastungen

Neben den oben beschriebenen Nutzungen sind im Plangebiet hauptsächlich Flächen für den Verkehr zu finden, durch die das Gebiet stark anthropogen beeinflusst wird. Neben den vielen Flächen für den ruhenden Verkehr führen zwei jeweils vierspurig ausgebaute Straßen im Westen (Lyrenstraße/ K9) und Norden (Friedrich-Ebert-Straße) am Plangebiet vorbei. Das Verkehrsaufkommen wird für die Friedrich-Ebert-Straße mit 10.000 Kfz / Tag und für die Lyrenstraße mit 18.000-20.000 Kfz / Tag angegeben. Die Brinkstraße im Süden des Plangebietes dient zum einen als Zulieferstraße für den Wochenmarkt, zum anderen sind hier viele Flächen für den ruhenden Verkehr zu finden. Die Straße Gertrudisplatz im Osten der eigentlichen Platzfläche ist verkehrberuhigter Bereich und bietet ebenfalls viele Parkmöglichkeiten. Durch diese starke verkehrliche Nutzung ist das Plangebiet einer permanenten Belastung durch Verkehr und Autoabgase ausgesetzt.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen Untersuchungsumfang

Gemäß Abstimmung mit der Stadt Bochum sind in dem Umweltbericht folgende Bestandsaufnahmen als Grundlage für die Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen durchzuführen:

- Biotypenkartierung (nach Arbeitshilfe MUNLV 2000) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Erfassung und Bewertung der schützenswerten Gehölze rund um den Gertrudisplatz, unter besonderer Berücksichtigung der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum geschützten Gehölze.

4.2.1 Biotypen und Lebensraumfunktionen

In dem Plangebiet wurden die Biotypen nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (MUNLV 2000) im April 2003 kartiert. Die Ergebnisse sind in Karte 1 dargestellt. Mit Hilfe der Biotypen lassen sich die Lebensraumfunktionen für Fauna und Flora der Flächen im Plangebiet beschreiben und bewerten.

Beschreibung der Biotypen

Im Plangebiet sind ausschließlich anthropogen beeinflusste Biotypen zu finden. Die Biotypen und ihre Lebensraumfunktionen lassen sich wie folgt zusammenfassend beschreiben:

Mehr als 60 % des Plangebietes ist dem Biotyp versiegelt Fläche (Code 1.1 Arbeitshilfe MUNLV) zuzuordnen. Darunter fallen die gesamten Straßenverkehrsflächen, die Platzfläche zwischen Gertrudisplatz und Alter Markt, die

Parkplätze an der Brinkstraße sowie ein Großteil der Parkplätze auf dem Gertrudisplatz selbst. Diese Flächen sind zum Teil asphaltiert und zum Teil mit Betonverbundsteinpflaster versiegelt. Zu den versiegelten Flächen gehören auch die Gebäudeflächen des Bunkers und des Ruprecht-Kaufhauses am Alten Markt.

Im nördlichen Teil des Gertrudisplatzes und in seinem Randbereich sind Schotterflächen und Flächen mit einer wassergebundenen Wegedecke zu finden, die als Parkplätze genutzt werden. Dabei sind die Schotterflächen, die im direkten Parkplatzbereich liegen und regelmäßig genutzt werden, frei von jedem Bewuchs. Die Schotterflächen die ganz im Norden des Plangebiets liegen sind zum Teil lückig bewachsen. Hier befinden sich Pflanzen der Trittpflanzengesellschaften. Sie sind dem Biotoptyp 1.3 zuzuordnen. Die versiegelten und teilversiegelten Flächen nehmen zusammen ca. 80 % der Flächen ein.

Etwa 10% der Fläche werden durch die Gehölzbestände in den Randbereichen des Gertrudisplatzes im Südwesten und Südosten sowie zwischen Gertrudisplatz und Brinkstraße eingenommen. Hier ist der Biotoptyp Gebüsche und Baumreihen zu finden. Zum Teil finden sich hier im Unterwuchs ähnliche Bodendecker wie in den Staudenrabatten. Oftmals ist der Boden aber unbedeckt oder lückig bewachsen. Die Bäume und Sträucher sind gesondert in Kap 4.2.2. beschrieben.

Weitere 5 % der verbleibenden Fläche werden durch für städtische Flächen typischen Bodendecker und Staudenrabatten (Biotoptyp 4.5) eingenommen. Sie sind zu finden zwischen den Parkbuchten an der Brinkstraße, rund um den Platz zwischen Alter Markt und Gertrudisplatz und an den Parkbuchten an der Straße Gertrudisplatz. Hier ist häufig der Bodendecker *Symphoricarpos* (Schneebeere) zu finden. In einigen

Bereichen bilden die Bodendecker geschlossene Teppiche, oftmals aber ist die Decke lückig, so dass der Boden zu sehen ist. Vereinzelt finden sich Wildkräuter in den Pflanzflächen. Zum Zeitpunkt der Aufnahme waren große Mengen an Frühjahrsgeophyten wie z.B. Narzissen in den Pflanzflächen vorhanden.

Die restlichen Flächen werden den Biotopkomplexen Begleitvegetation und Grünflächen zugeordnet. Hier sind zum einen die Rasenflächen rund um den Bunker zu nennen. Sie gehören zu dem Biotoptyp 4.5 (Extensivrasen). Sie weisen die typische Charakteristik einer mehrmals im Jahr gemähten Rasenfläche im Bereich von städtischen Grünflächen auf. Hier ist ein hoher Anteil an Süßgräsern mit Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) zu finden. An dem kleinen Parkplatz südlich der Brinkstraße wurden zwei Flächen aufgenommen, die dem Biotoptyp Straßenböschungen zugeordnet werden. Hier finden sich an der Abgrenzung zum Parkplatz Gehölze mit Wildkräutern im Unterwuchs.

Die Einzelbäume sind in Form eines Baumkatasters gesondert erfasst worden (s. Kap. 4.4.2 und Tabelle im Anhang). Sie werden folglich an dieser Stelle nicht beschrieben. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind in Karte 1 (Anhang zum Umweltbericht) dargestellt.

Bewertung der Biotoptypen

Die Lebensraumfunktion der im Gebiet vorhandenen Biotoptypen ist mehr oder weniger stark eingeschränkt. Die Bewertung erfolgt nach der 10-teiligen Bewertungsskala der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW (MUNLV 2000). Die Bewertungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Biotopwert 0: versiegelte Flächen. Sie haben als Lebensraum für Flora und

- Fauna keine Bedeutung.
- Biotopwert 1: teilversiegelte Flächen. Sie weisen in der im Plangebiet vorhandenen Ausprägung ebenfalls nur geringe Lebensraumfunktionen auf.
 - Biotopwert 3: Staudenrabatten, Bodendecker, Extensivrasen und Straßenböschung. Aufgrund der von der Stadt durchgeführten regelmäßigen Pflegemaßnahmen ist die Funktion eher eingeschränkt.
 - Biotopwert 7: Gebüsche und Gehölze. Sie sind bei der Bewertung hinsichtlich der Lebensraumfunktion und durch ihre reichere Strukturierung deutlich hervorzuheben.

Die Gehölzbestände sind neben ihrer Funktion als Lebensraum insbesondere für charakteristische, siedlungstypische Tierarten auch für den innerstädtischen Biotopverbund als Trittstein- und Leitlinienbiotope von Bedeutung. Die Gehölze werden im Kap 4.2.2. gesondert beschrieben und bewertet.

Gefährdete oder regional seltene Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen und sind aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorherrschenden Flächennutzung auch nicht zu erwarten.

Die Fauna des Untersuchungsgebietes wurde nicht gesondert erfasst und es liegen auch keine Angaben vor. Allerdings sind aufgrund der Biotoptypen und der damit vorhandenen Lebensraumfunktionen keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten.

4.2.2 Gehölze

Im Bereich des Untersuchungsgebietes wurden die Einzelgehölze in Form eines Baumkatasters gesondert erfasst (s. Karte 2 und Tabelle im Anhang). Diese Erfassung wurde mit dem vorhandenen Baumkataster der Stadt Bochum abgeglichen. Kartiert wurden dabei alle größeren Einzelbäume, bzw. Bäume die in den letzten Jahren als Straßenbäume gepflanzt worden sind. Bäume, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, wurden als solche aufgenommen.

Insgesamt wurden im Plangebiet 163 Bäume kartiert, von denen ein Großteil durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum geschützt ist. Bei den Gehölzen handelt es sich zumeist um angepflanzte Straßenbäume, zum Teil aus nicht heimischen Arten. Die vorherrschenden Arten sind Amerikanische Roteiche (*Quercus rubra*) im Bereich der Brinkstraße. An der Westseite und Ostseite sowie um den Hochbunker sind hauptsächlich Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) zu finden. In dem Übergangsbereich zwischen Alter Markt und Gertrudisplatz sind Japanische Blühkirschen (*Prunus serrulata*) zu finden. Weitere häufig gepflanzte Arten im Plangebiet sind Linden (*Tilia euchlora*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*). Besonders auffällig ist eine Pappelgruppe (*Populus canadensis*), die neben dem Trafohäuschen im Südosten des Gertrudisplatz steht. Auch wenn die Pappel nicht unter die Baumschutzsatzung fällt (s. Kap. 7.1) so sind diese Gehölze aufgrund ihrer raumbildenden Wirkung von besonderer Bedeutung. In dem Gehölzstreifen zwischen Gertrudisplatz und Brinkstraße finden sich unterschiedliche Einzelgehölze wie z.B. Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Baumhasel (*Corylus colurna*) Buche (*Fagus sylvatica*) oder Birken (*Betula pendula*).

Die Gebüsche im Südosten und im Westen des Gertrudisplatzes bestehen aus folgenden überwiegend heimischen Gehölzen: Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feuerdorn (*Pyracantha*

coccinea), Ilex (*Ilex aquifolium*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) und der Eibe (*Taxus baccata*).

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bochum sind alle Gehölze, die einen Stammumfang von mind. 80 cm (= ca. 25 cm Durchmesser) in einem Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm aufweist und mind. einer der Stämme einen Umfang von mind. 30 cm aufweist. Nicht geschützt nach der Satzung sind Pappeln, Weiden, Birken, Robinien sowie Obstbäume. In der Baumschutzsatzung ist ausdrücklich erwähnt, dass auch der Kronen- und Wurzelbereich von geschützten Bäumen nicht beeinträchtigt werden darf. Im Plangebiet sind insgesamt 104 Bäume gemäß der Baumschutzsatzung geschützt.

Bei der Erfassung der Bäume sind die Bäume nach verschiedenen Größen unterteilt worden. Dabei wurde unterschieden in:

- < 25 cm Durchmesser:
= nicht geschützte nach Baumschutzsatzung - mittlerer Wert
- 25-45 cm Durchmesser:
= geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung - hoher Wert
- > 45 cm Durchmesser:
= besonders alte und schützenswerte Bäume – sehr hoher Wert

In der Kategorie der Bäume nach Baumschutzsatzung mit über 45 cm Durchmesser wurden im Plangebiet fünf Gehölze erfasst. Ein Ahorn (*Acer platanoides*), eine Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie drei Linden (*Tilia euchlora*). In der zweiten Kategorie von 25 – 45 cm Durchmesser wurden insgesamt 99 geschützte Bäume erfasst. Hierbei handelt es sich um 29 Ahorne (*Acer pseudoplatanus*), 20 Linden (*Tilia euchlora*), 12 Amerikanische Roteichen (*Quercus rubra*), 10 Baumhasel (*Corylus colurna*), 8 Japanische Blühkirschen (*Prunus serrulata*), 6 Buchen (*Fagus sylvatica*) sowie einige Eschen, Kastanien, Feldahorne und Kiefern.

Zusätzlich wurde die Vitalitätsstufe der Bäume erfasst. Bei der Vitalität wurde unterschieden in gute Vitalität, eingeschränkte Vitalität und potenziell abgängige Bäume (schlechte Vitalität).

Bei den Bäumen im Plangebiet wiesen fast alle Gehölze eine gute Vitalität auf. Lediglich in dem Gehölzstreifen südlich des Gertrudisplatzes sind einige Bäume zu finden, die eine eingeschränkte Vitalität aufweisen.

Eine ausführliche Auflistung aller Gehölze befindet sich im Anhang. Die Standorte sind in Karte 2 des Anhanges dargestellt.

4.3 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft umfasst das Landschafts- und Ortsbild mit allen dazugehörigen Landschaftselementen sowie die Sichtbeziehungen. Zudem werden hier besondere naturraumtypische Besonderheiten beschrieben. Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Fläche handelt, wird an dieser Stelle auf das Stadtbild im Vorhabensraum mit seinen gliedernden Elementen näher eingegangen.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im wesentlichen durch die großen Freiflächen von Gertrudisplatz und Alter Markt, den Bestand an alten raumbildenden Gehölzen sowie die vorhandene Bebauung geprägt. Die Plätze sind in Gestalt und Ausformung unterschiedlich. Sowohl vom Bodenbelag als auch von den geometrischen Formen bieten sie visuelle Abwechslung.

Besonders prägend für das Stadtbild im Plangebiet sind die älteren Gehölzbestände an

der Brinkstraße und im Südosten des Gertrudisplatzes. Sie strukturieren den Raum und teilen den Gertrudisplatz von den anderen Einheiten des Gebietes ab.

Bei den Gebäuden sind drei Schwerpunkte für das Plangebiet zu nennen. Zum ersten ist der auffällige Hochbunker aus dem Zweiten Weltkrieg zu nennen. Er steht an der Nordseite des Gertrudisplatzes und ist auch aufgrund seines derzeitigen himmelblauen Farbanstrichs besonders auffällig. Die Bäume in diesem Bereich schirmen das Bauwerk nur geringfügig ab. Als zweites ist die Wohnbebauung im Osten des Gertrudisplatzes zu nennen, die das Plangebiet visuell nach Osten abtrennt. Als weiteres auffälliges Gebäude für das Stadtbild ist die Altimmoblie des Rupprecht-Kaufhauses zu erwähnen. Mit seiner auffälligen Fassade und aufgrund seiner erhöhten Lage ist es trotz des Baumbestandes auch vom Gertrudisplatzes gut wahrnehmbar. Die Wohnbebauung im Süden der Brinkstraße ist durch den alten Baumbestand der Brinkstraße verdeckt und fällt dadurch kaum ins Auge.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die mehrspurig ausgebauten Hauptstraßen Friedrich-Ebert-Straße und Lyrenstraße abgetrennt. Die Flächen nördlich der Friedrich-Ebert-Straße und westlich der Lyrenstraße fallen beim Stadtbild aufgrund ihrer räumlichen Trennung durch die Straßen nicht ins Gewicht.

In Bezug auf siedlungstypische Elemente ist die Blickbeziehung auf einen für das Ruhrgebiet typischen Förderturm der Zeche Holland zu nennen, der nordwestlich des Plangebietes steht. Weiterhin auffällig im Stadtbild ist die historische evangelische Kirche im Südosten des Gertrudisplatzes, die durch ihre Natursteinmauern und den umgebenden alten Baumbestand von besonderer Bedeutung für das Stadtbild in diesem Bereich ist.

4.4 Schutzgut Boden

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist ein orientierendes Altlasten- und Baugrundgutachten (ALBRECHT 2002) erstellt worden, dass für die folgenden Ausführungen die wesentliche Grundlage darstellt. Im Spätsommer 2003 wurde vom Büro Albrecht ein weiteres Gutachten angefertigt, dass die chemische Bodenbeschaffenheit am Gertrudisplatz näher untersucht (ALBRECHT 2003, vgl. Anhang 4).

Böden im Plangebiet (Bodentyp, Bodenart)

Die Böden im Plangebiet sind laut ALBRECHT (2002) wie folgt zusammenfassend charakterisiert: Im Untergrund des Gertrudisplatzes stehen Felsgesteine des flözführenden Oberkarbons an. Darüber befinden sich Schichten der sogenannten Bochumer Grünsande. Über den Grünsanden liegen geringmächtige schluffige bis kiesige Sandhorizonte einer Grundmoräne aus der vorletzten Eiszeit. Die Grundmoräne wird von sandigen und schwach tonigen Schluffen überlagert. Über den schluffigen Schichten liegen schwach bis stark organisch zersetzte Schluffe, die zum Teil Torflagen aufweisen. Dieses sind Bachablagerungen des Wattenscheider Baches und haben im Plangebiet Mächtigkeiten zwischen 0,85 m und 3,40 m. Über den organischen Bachablagerungen liegen bis zur Geländeoberkante künstlich aufgefüllte Böden in Mächtigkeiten von 2,50 m bis 4,45 m. Die aufgefüllten Böden bestehen aus unterschiedlichen Bodenarten der Umgebung und weisen Fremd Beimengungen aus Aschen, Steinen, Ziegelbruch und Bauschutt auf. Gemäß ALBRECHT (2002) weisen die Bodenschichten im Untersuchungsgebiet prinzipiell folgenden Aufbau auf:

- bis 2,50 m/4,45 m: Auffüllungen,

- bis 5,20 m/7,40 m: Schluff, humos, zum Teil Torf
- bis 9,00 m/10,55 m: Schluffe und Sande,
- bis 10,0 m/11,00 m: Sand schluffig, tonig(Oberkreide)
- im Untergrund Felsgesteine des Oberkarbons.

Die vertiefenden Untersuchungen des Büros Albrecht (ALBRECHT 2003) haben die Untersuchungen zu den Bodenschichten aus dem Jahre 2002 weitestgehend bestätigt. Näherer Erläuterungen dazu sind im dem Gutachten von ALBRECHT (2003) zu finden (vgl. Anhang 4).

Besondere Werte von Böden

Böden mit besonderen Werten sind u.a. Böden mit besonderen Standorteigenschaften/ Extremstandorten, naturnahe Böden, Böden mit kulturhistorischer Bedeutung oder mit naturhistorischer und geowissenschaftlicher Bedeutung sowie sonstige seltene Böden. Im Bereich des Vorhabens sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften festzustellen.

Hervorzuheben sind allerdings die stark humosen Böden, die auf die starke Ausbreitung der Aue des Wattenscheider Bachs in früheren Zeiten schließen lassen. Weiterhin weisen die besonders großen Mächtigkeiten der organischen Schluffe auf einen in Archivauswertungen ermittelten ehemals vorhandenen Klärteich im Bereich des Gertrudisplatzes hin (ALBRECHT 2002, 2003).

Böden mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit¹

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist mit Böden von beeinträchtigter Funktionsfähigkeit ausgestattet. Die Böden im Vorhabengebiet weisen insgesamt eine starke anthropogene Überformung auf. Es sind durchgehend aufgefüllte Böden zu finden.

Oberflächenversiegelung

Das Plangebiet ist in seinem momentanen Zustand stark durch die Versiegelung der Böden gekennzeichnet. Hier sind drei verschiedene Versiegelungszustände zu unterscheiden. Ein Großteil der Flächen wird momentan als Verkehrsfläche genutzt. Diese Flächen sind durch Asphalt oder Betonstein-Verbundpflaster vollständig versiegelt. Im Bereich des Gertrudisplatzes sind die Stellflächen zum Teil mit Schotter oder wassergebunden Decken befestigt. Diese Flächen gelten als teilversiegelt. Weiterhin sind im Plangebiet unversiegelte Pflanz- und Rasenflächen zu finden.

Altlasten im Untersuchungsgebiet

¹ Als Böden mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit sind u.a. zu nennen:

- entwässerte grundwasserbeeinflusste Mineralböden
- durch anthropogene Eingriffe degradierte Böden
- durch Wind- oder Wassererosion degradierte Böden
- versiegelte Böden

Bei den Bodenuntersuchungen wurden in einer der Bodenproben Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine Schadstoffbelastung des Bodens hinweisen. Hierbei wurden

erhöhte Werte von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Um die Verunreinigungen genauer einzugrenzen und eine Gefährdung durch schadstoffbelastete Böden auszuschließen, müssen laut Gutachten von ALBRECHT (2002) vertiefende Untersuchungen im Plangebiet vorgenommen werden. Die vertiefenden Untersuchungen sind vom Büro ALBRECHT im Spätsommer 2003 durchgeführt worden. Dabei wurden die Bodenbelastungen durch erhöhte PAK– Werte (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) im nordwestlichen Bereich des Gertrudisplatzes eingegrenzt. Die Untersuchung hat ergeben, dass es sich hierbei um ein kleinflächiges Vorkommen von belasteten Bodenproben handelt. Trotzdem können weitere lateral eng begrenzte schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Weitere Details der Untersuchung sind dem Gutachten von ALBRECHT (2003) zu entnehmen.

Grubengasaustritte

Laut einer Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Bochum vom 6.11.2003 liegt das „Plangebiet in der Nähe der Schächte Holland 3/4/6. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlebergbaus mit Methan (CH₄) -zuströmungen gerechnet werden. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Gertrudisplatzes (Auffüllmächtigkeiten > 2m ; Verzahnung der Auffüllungskörper Gertrudisplatz / Zechengelände ; hoher Versiegelungsgrad des Schachtumfeldes) sind mögliche Gasmigrationen in den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht auszuschließen.“

Zusammenfassend bleibt festzuhalten:

- Vorherrschende Bodentypen im Untersuchungsgebiet sind anthropogen stark veränderte Böden.
- Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der Oberflächenversiegelung und der Nutzung der unversiegelten Flächen als Bodendeckerrabatten und Gehölzflächen zum Teil stark eingeschränkt.
- Die Böden können zum Teil mit Schadstoffen belastet sein und sind von daher genauer zu prüfen.
- Die Gefahr durch Grubengasaustritte und Gasmigrationen ist zu berücksichtigen.

4.5 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist eine Unterteilung in Oberflächengewässer und Grundwasser vorzunehmen.

- Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt in der ehemaligen Niederung des Wattenscheider Baches. Wie auch die Bodenuntersuchungen zeigen, dürfte die Niederung des Wattenscheider Baches früher große Teile des Plangebietes eingenommen haben. Der Wattenscheider Bach gehört zum Einzugsystem der Emscher und verläuft heute verrohrt als Mischwasserkanal unter dem Gertrudisplatz. Das Plangebiet liegt zwischen Bach- Km 3,6 und Km 3,7. Die Fließrichtung ist von Süden nach Norden. Der Wattenscheider Bach wird derzeit als Mischwasserkanal von der Emscher genossenschaft benutzt.

- Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind im Bodengutachten des Büros ALBRECHT (2002) mit untersucht worden. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen. Das Grundwasser steht im Plangebiet auf einer Tiefe zwischen 3,77 m und 4,04 m unter Geländeoberkante an. Das entspricht einer Höhe über NN von 56,92 m bis 58,52 m. Bei dem Grundwasser handelt es sich um das oberste (quartäre) Grundwasserstockwerk, das auf den im Untergrund vorhandenen wasserstauenden Grünsanden steht. Die Fließrichtung ist Norden. Der Grundwasserkörper wird in diesem Stockwerk von Niederschlägen gespeist, wodurch jahreszeitlich Schwankungen in der Höhe auftreten.

In Bezug auf die Grundwasserneubildung ist im direkten Bereich des Vorhabens aufgrund der zum größten Teil versiegelten Oberfläche von einer relativ geringen Neubildungsrate auszugehen.

Im Süden an das Plangebiet grenzt ein Heilquellenschutzgebiet an. Mit Verordnung vom 30.09.1972 sind in diesem Bereich besondere Schutzmaßnahmen für den Erhalt und die Sicherung der staatlich anerkannten Heilquellen Brunnen II „Heimquell“ und Brunnen III „Heimborn“ durch ein Quellschutzgebiet festgesetzt worden.

4.6 Schutzgut Klima / Luft

Für die Stadt Bochum liegt eine Klimaanalyse vor (STADT BOCHUM 1991), die den folgenden Ausführungen zugrunde liegt.

Das Klima in Bochum ist durch maritime Einflüsse geprägt. Es ist charakterisiert durch milde Winter und relativ kühle Sommer. Die Temperaturen sind im

Jahresverlauf gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10,2 EC, die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge bei 809 mm.

Die mesoklimatischen Gegebenheiten der Stadt Bochum sind in einer Klimafunktionskarte dargestellt. Danach wird das Plangebiet dem Stadtklima zugeordnet. Dieses Klima zeichnet sich durch eine Dämpfung der Klimaelemente aus. Die nächtliche Abkühlung ist im Vergleich zum Umland deutlich verringert. Die Stadtklimate gelten als Wärmeinsel im Stadtgebiet Bochums. Durch den hohen Versiegelungsgrad erwärmen sich die Flächen im Tagesverlauf besonders stark. Besonders aus bioklimatischer Sicht ist die Entstehung von Wärmeinseln äußerst bedenklich, weil dadurch beim menschlichen Körper an heißen Tagen Hitzestress ausgelöst werden kann. Das Stadtklima ist weiterhin gekennzeichnet durch eine Veränderung des Strahlungsfeldes und des Windfeldes. Durch die zum Teil dichten Bebauungsstrukturen wird ein Luftaustausch gerade bei stabilen Großwetterlagen verhindert. Weitere Kennzeichen des Stadtklimas sind Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärmimmissionen. Der Gertrudisplatz liegt am Nordwestrand dieses Klimabezirks. Von besonderer Funktion für das Klima im Untersuchungsgebiet sind die Gehölzbestände, die eine übermäßige Ausprägung des ungünstigen Stadtklimas dämpfen. Besondere klimatische Funktionen und spezifische Klimaeigenschaften sind gemäß den Darstellungen der Klimafunktionskarte (STADT BOCHUM 1991) nicht zu erwarten.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Hinblick auf die Kultur- und sonstige Sachgüter werden Denkmäler, städtebaulich wertvolle Bereiche und ähnliches im Bereich des Vorhabens erfasst. Auch historische Weg- und Sichtbeziehungen werden berücksichtigt.

Bodendenkmäler

Nach einer Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe sind im Plangebiet und angrenzenden Bereichen Teile des mittelalterlichen Stadtkerns der Stadt Wattenscheid betroffen. Im Vorhabenbereich liegen ehemalige, in der Katasteraufnahme von 1823 überlieferte Wohnbebauungen nördlich der Pfarrkirche St. Gertrudi. Betroffen von dem Vorhaben ist ferner der Standort des mittelalterlichen Hauses Lyren, das ein Lehen der Abtei Werden gewesen ist.

Sonstige Bauwerke und kulturelle Sachgüter

Als weitere Bauwerke und kulturelle Sachgüter sind angrenzend an das Plangebiet zu finden:

- Die Barbaragrotte westlich der Lyrenstraße. Auf die Grotte macht ein kleines oberirdisches Gebäude mit einer Heiligenfigur aufmerksam, das ca. 20 m entfernt vom Plangebiet auf der anderen Straßenseite zu finden ist. Die Grotte befindet sich in Obhut der örtlichen Kirchengemeinde.
- Eine alte evangelische Kirche am Übergang zwischen Alter Markt und Gertrudisplatz. Das Kirchengelände grenzt direkt an das Plangebiet an. Die Kirche ist umgeben von einer alten Natursteinmauer sowie altem Baumbestand. Sie liegt etwas erhöht oberhalb des Gertrudisplatzes auf Höhe des Alten Marktes und hat trotz ihrer vergleichsweise geringen Größe einen besonderen Stellenwert für das Stadtbild.

4.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen beziehen sich auf das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern. Sie entstehen an den Schnittstellen der einzelnen Schutzgüter und werden in der Bestandaufnahme daher nicht näher betrachtet.

5 Methodik zur Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen

Aufgabe der Umweltberichtes ist es, die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten (s. Kap. 6).

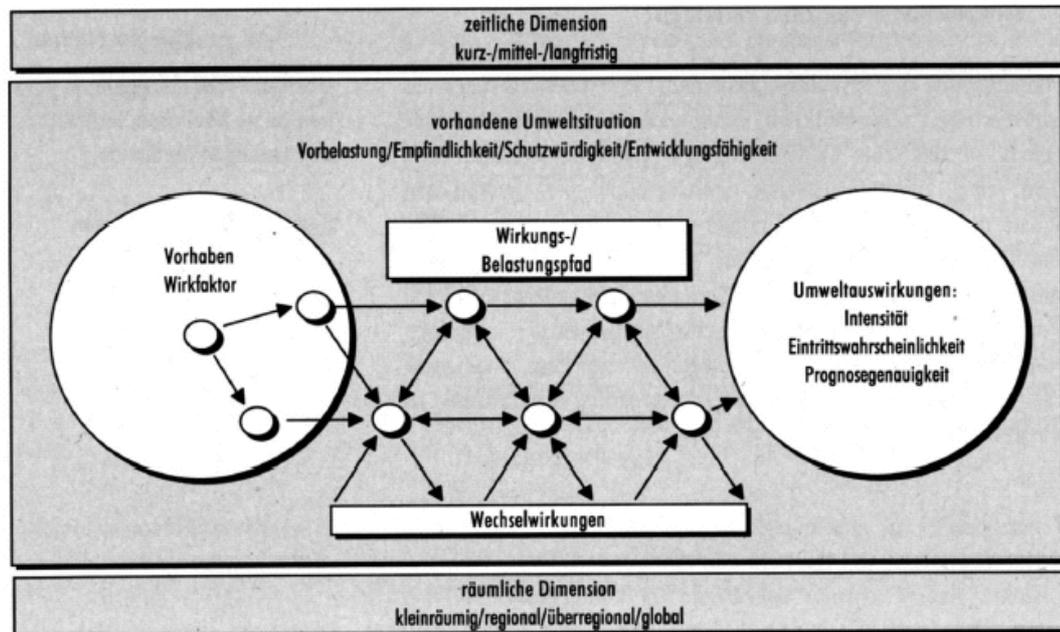
Angaben zur Methodik

Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen (Wirkungsprognose) erfolgt zum einen auf der Grundlage der Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens (s. Kap. 2) und zum anderen auf der Grundlage der schutzgutbezogenen Bestandsanalyse (s. Kap. 4). Der Zusammenhang zwischen den Wirkfaktoren, der aktuellen Umweltsituation sowie den möglichen Umweltauswirkungen ist aus der folgenden Grafik zu ersehen. Es ist Aufgabe der Umweltverträglichkeitsstudie, die Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Intensität und Eintrittswahrscheinlichkeit sowohl in räumlicher als auch in zeitlicher Dimension

darzustellen. Die Vorhersage von Umweltauswirkungen ist häufig mit mehr oder weniger großen Unsicherheitsfaktoren verbunden. Je nach

fachwissenschaftlichem Kenntnisstand zu möglichen Wirkungszusammenhängen sowie der Qualität der vorliegenden Daten und Informationsgrundlagen können die jeweiligen Umweltauswirkungen eindeutig oder lediglich als Risiko prognostiziert werden. Daher wird bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen in Kap. 6 – soweit erforderlich - auch auf die jeweilige Prognosegenauigkeit (insbesondere methodische Schwierigkeiten und Kenntnislücken) eingegangen.

Abb. 1:



Schematische Darstellung von Wirkungsbeziehungen anhand eines Wirkungspfades (SFGJU 1996)

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach § 12 UVPG im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze. Maßstäbe für die Bewertung der Umweltauswirkungen finden sich insbesondere in der *Allgemeinen Verwaltungsvorschrift* zum UVPG (UVPVwV). Es lassen sich grundsätzlich folgende Bewertungsmaßstäbe unterscheiden:

- Rechtsverbindliche Grenzwerte der Fachgesetze oder deren Ausführungsbestimmungen,
- sonstige, nicht gesetzlich normierte Orientierungswerte,
- Orientierungshilfen im Anhang 1 der UVPVwV,
- Sonstige vorsorgeorientierte Maßstäbe unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls.

Hinsichtlich der Bewertungsverfahren wird in der vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie überwiegend auf verbal-argumentative ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Hierbei erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse von sogenannten Wirkfaktor-Beeinträchtigungsketten. Sowohl die Wirkfaktoren als auch die ihnen zuzuordnenden Beeinträchtigungen werden beschrieben sowie nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten der qualitativen (Sach-) Dimension dargestellt (JESSEL u. TOBIAS 2002). Die Ableitung der Bewertungsstufen wird – soweit aufgrund der Datenlage und der vorliegenden Bewertungsmaßstäbe vertretbar

und fachlich erforderlich – nach dem Verfahren der sog. „Ökologischen Risikoanalyse“ vorgenommen. Hierbei wird aus der Ermittlung der vorhabenbezogenen Beeinträchtigungsintensität sowie der Bewertung der Schutzwürdigkeit/Empfindlichkeit das „ökologische Risiko“ oder anders ausgedrückt, das spezifische Konfliktpotenzial in Form einer vierstufigen Ordinalskala bewertet (sehr hohes, hohes, mittleres, geringes Risiko; s. Abb. 2).

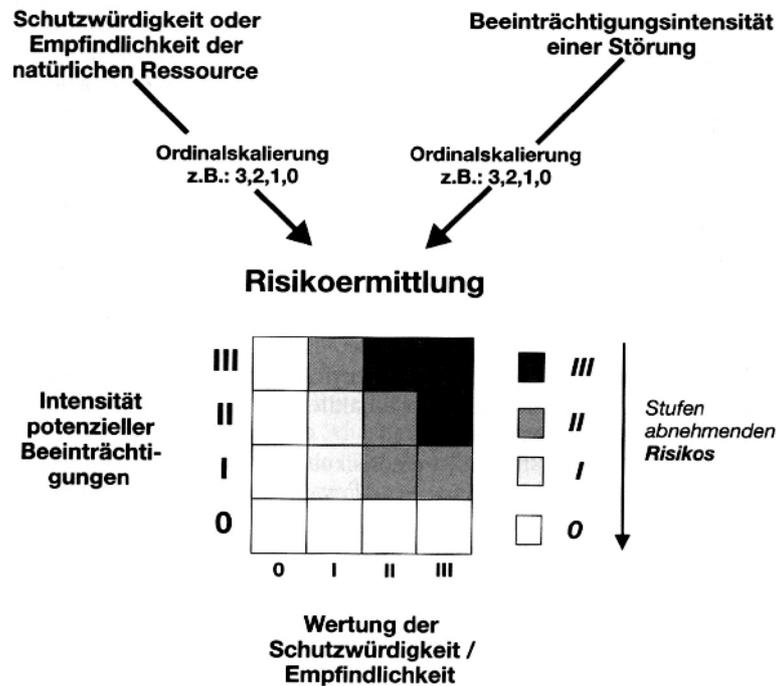


Abb. 2: Grundstruktur der ökologischen Risikoanalyse (JESSEL & TOBIAS 2002, S. 253)

Die schutzgutbezogene Bewertung der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit ergibt sich aus Kap. 4. Hinsichtlich der Beeinträchtigungsintensität ist je nach Schutzgut eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Diese Beeinträchtigungsintensität wird im Einzelnen in Kap. 6 erläutert.

Sofern keine abgestufte Bewertung der Beeinträchtigungsintensität im Sinne der ökologischen Risikoanalyse möglich ist, erfolgt eine verbal-argumentative Beurteilung der Umweltauswirkungen (s.o.).

6 Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen im Plangebiet erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter, jedoch nicht getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen. Ergänzend zur Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene tabellarische Zusammenfassung der Auswirkungen mit einer Bewertung der potenziellen Auswirkung. Die Bewertung erfolgt dabei nach folgender Abstufung:

- Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch (◆◆◆) i.d.R erhebliche Umweltauswirkung mit Überschreitung von gesetzlich oder untergesetzlich normierten Grenz- oder Orientierungswerten

- Risiko/Beeinträchtigung hoch (◊◊)
erhebliche Beeinträchtigung ohne Überschreitung gesetzlich oder untergesetzlich normierter Grenz- oder Orientierungswerte
- Risiko/Beeinträchtigung mittel (◊)
erhebliche Umweltauswirkung von Schutzgütern mit eingeschränkter Leistungs- und Funktionsfähigkeit
- Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering (o)
vorhandene, hinsichtlich der Schwere und räumlichen Auswirkung jedoch relativ geringe Umweltauswirkung
- positive Wirkung (◊)
geringfügige Verbesserung der Umweltsituation
- sehr positive Wirkung (◊◊)
deutliche Verbesserung der Umweltsituation

Ausgewählte Umweltauswirkungen sind in Karte 3 dargestellt (vgl. Anhang zum Umweltbericht).

6.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist durch vielfältige Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben betroffen. Durch den Neubau entstehen nicht nur Immissionen während der Bauzeit und durch den Betrieb, auch das gesamte Lebensumfeld inklusive des Stadtbildes und der Infrastruktur werden durch das Vorhaben verändert. Als wichtigste potenzielle Auswirkungen für die Anwohner rund um den Gertrudisplatz sind mögliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen sowie alle Immissionen, die mit dem Baubetrieb während der Errichtung des Neubaus zu tun haben (z.B. Staub / Schmutz, Bauverkehr u.ä.), zu nennen. Von besonderer Bedeutung für die Bevölkerung sind die durch den Betrieb entstehenden permanenten Belastungen des Einkaufszentrums und die damit zusammenhängenden Faktoren wie Anlieferverkehr und die geänderte Straßenverkehrssituation. Für die Beeinträchtigungen, die durch den späteren Betrieb des Einkaufszentrums verursacht werden, gibt es ein ausführliches Schalltechnisches Gutachten vom Sachverständigenbüro BONK, MAIRE, HOPPMANN (2003), das die Grundlage der folgenden Ausführung bildet (vgl. Anhang 1).

Lärmimmissionen

Für das schalltechnische Gutachten (BONK, MAIRE u. HOPPMANN 2003) wird die schutzwürdige, randliche Bebauung genauer untersucht. Zu der schutzwürdigen Bebauung zählt die Wohnbebauung, die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzt.

Für Schallimmissionen gibt die 6. AVV (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) in Verbindung mit der DIN 18005 Richtwerte zur Höhe der zulässigen Immissionen vor. Dabei wird unterschieden zwischen Tag- und Nachtwerten. Die Grenzwerte richten sich nach der Art der Bebauung. Die schutzwürdige Bebauung liegt nach BONK, MAIRE u. HOPPMANN (2003) in einem Kern- bzw. Mischgebiet, für die folgende Immissionsrichtwerte gelten:

- tags 60 dB(A),

- nachts 45 dB(A)

Um die jeweiligen Beeinträchtigungen ermitteln zu können, wurden Aufpunkte an den Wohnhäusern festgelegt, an denen die möglichen Immissionen berechnet werden (vgl. schalltechnisches Gutachten BONK, MAIRE u. HOPPMANN 2003). Neben den Immissionspunkten werden auch die möglichen Schallquellen festgelegt. Als Schallquellen werden im schalltechnischen Gutachten angegeben:

- oberes Parkdeck,
- Parkdeck im 1.OG,
- Ladevorgänge auf dem Betriebshof,
- Ladezone für den Fachmarkt,
- Rangierbereich,
- Fahrstrecken der Lkw,
- Fahrstrecken der Kundenfahrzeuge zu den Parkplatzebenen.

Bei der Auswertung der zu erwartenden Immissionen sind besonders die Schallquellen an der Ostseite des Neubaus zu beachten. Bei diesen Schallquellen werden für die Aufpunkte an den Wohngebäuden an der Ostseite des Gertrudisplatzes die Richtwerte nur knapp eingehalten (59,9 dB(A), bzw. 59,7 dB(A) Tagwerte). Da für diese Immissionen die Be- und Entladung in der Ladezone für die Fachmärkte mitentscheidend ist, können die Aussagen dazu erst spezifiziert werden, wenn die Nutzer der Ladezone endgültig festgelegt sind (BONK, MAIRE u. HOPPMANN 2003). Die anderen an den jeweiligen Immissionsstandorten zu erwartenden Schallimmissionen sind im Einzelnen aus dem schalltechnischen Gutachten (BONK, MAIRE u. HOPPMANN 2003) zu entnehmen.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen sowie möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen enthält das schalltechnische Gutachten (BONK, MAIRE u. HOPPMANN 2003) folgende zusammenfassende Beschreibung:

Die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete/Mischgebiete werden, soweit das Lärmaufkommen im Moment berechnet werden kann, nicht überschritten. Aus Sicht des Lärmschutzes ist gegen den Betrieb eines Einkaufszentrums auf dem Gertrudisplatzes nichts einzuwenden, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden bzw. folgende rechnerischen Annahmen vorausgesetzt werden:

- Die lichte Höhe der freien Öffnungen für das erste Parkdeck darf 2 m nicht überschreiten und sollte nach Möglichkeit mit Lamellen oder sonstigen lichtdurchlässigen Materialien verschlossen werden.
- Die Brüstungen des ersten und des oberen Parkdecks sind 1 m hoch und massiv ausgeführt.
- Die Be- und Entladezeit von 2 Stunden täglich wird nicht überschritten und die Be- und Entladung erfolgt ausschließlich zwischen 6 und 22 Uhr.
- Das Verkehrsaufkommen wird nicht deutlich höher als angenommen.(BONK, MAIRE u. HOPPMANN 2003)

Aufgrund von veränderten Planungsbedingungen (Umlegung der Lieferzone) haben sich die dem Gutachten zugrunde gelegten Verhältnisse geringfügig verändert. Allerdings ist aus diesen Planungsänderungen kein weiterer Nachteil für die Anwohner

hinsichtlich der Lärmimmissionen zu erwarten. Vielmehr ist eine Reduzierung der möglichen Lärmimmissionen im Wohnbereich zu erwarten.

Zudem ist geplant, die Anlieferzone an den Friedrich-Ebert-Straße gegenüber der Wohnbebauung an der Straße Gertrudisplatz zusätzlich mit einer Lärmschutzwand abzuschirmen. Hierdurch können die im Lärmgutachten ermittelten Immissionswerte weiter reduziert werden.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die konkrete Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen geregelt werden.

Luftschadstoffe

Gemäß dem Gutachten von BONK, MAIRE, HOPPMANN (2003) ist durch das Vorhaben mit zusätzlichem PKW-Verkehr von rund 4000 PKW /Tag zu rechnen. Dadurch ist auch vermehrt mit einer Belastung von Luftschadstoffen durch den Autoverkehr zu rechnen. Durch seine Lage im innerstädtischen Bereich und die bereits vorhandene hohe Vorbelastung ist diese zusätzliche Belastung jedoch tolerierbar.

Mit anderweitigen, d.h. nicht verkehrsbedingten Luftschadstoffen ist im Hinblick auf das Vorhaben nicht zu rechnen.

Erholungsnutzung

Die Erholungsnutzung wird im Bereich des Gertrudisplatzes beeinflusst. Hier ist vor allem der Wegfall der Platzfläche als Freifläche für Veranstaltungen von Märkten, Kirmes-Veranstaltungen und Zirkusgastspielen zu nennen. Ansonsten bietet der Platz bisher wenig attraktiven Freiraum zum Erholen und Verweilen. Lediglich die zwischen Alter Markt und Gertrudisplatz liegende kleine Freifläche mit Sitzgelegenheiten bietet aktuell eine gewisse Aufenthaltsqualität. Dieser Bereich wird infolge des Vorhabens neu gestaltet, wobei auf die vorhandene Situation Rücksicht genommen und die Belange der denkmalgeschützten evangelischen Kirche besonders berücksichtigt werden. Er soll als verkehrsberuhigter Bereich erhalten bleiben.

Sonstige Nutzungen

Der Gertrudisplatz wird zurzeit von den Besuchern der Wattenscheider Innenstadt und des Wochemarktes auf dem Alten Markt als Parkplatz genutzt. Durch die Überbauung des Platzes würde dieser vorhandene Parkraum entfallen. Allerdings sind bei dem Neubau des Kaufhauses zwei ausreichend dimensionierte Parkdecks geplant, so dass der Parkraum nur während der Bauzeit nicht zur Verfügung steht.

6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Als potenzielle Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie deren Lebensgemeinschaften durch das Vorhaben bedürfen die Aspekte Beseitigung von Gehölzen/ Entfernen von Grünstreifen sowie Flächenversiegelung

einer näheren Betrachtung:

Synopsis der Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Lärmemissionen	Gemäß dem vorliegenden Schallimmissionsgutachten werden die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts nicht überschritten, wenn die oben genannten Vorgaben erfüllt werden.	◆◆
Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Luftschadstoffe	Im Hinblick auf Luftschadstoffe ist die Zunahme des PKW-Verkehrs zu beachten. Gemäß Prognose ist von zusätzlich 4000 PKW/Tag auszugehen. Eine entsprechende Zunahme von verkehrsbedingten Luftschadstoffen in der näheren Umgebung des Plangebietes ist zu erwarten. Diese Zunahme wird jedoch durch die erhebliche Vorbelastung auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen relativiert.	◆
Beeinträchtigung der Erholungsnutzung	Wegfall der öffentlichen Freiflächen und der Parkplatzflächen.	◆
Bewertung der Umweltauswirkungen ◆◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch ◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung hoch ◆ = Risiko/Beeinträchtigung mittel ○ = Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering ◇ = positive Wirkung ◇◇ = sehr positive Wirkung ! = Überschreitung zulässiger Richt-/Grenzwerte möglich, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung getroffen werden. ? = Vorläufige bzw. fehlende Bewertung aufgrund unzureichender Datengrundlage		

1. Rodung von Gehölzen

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 163 größere Gehölze im Rahmen der örtlichen Kartierung erfasst worden. Die Gehölze sind in der Bestandserfassung (s. Kap 4.2.2) in verschiedene Kategorien eingeteilt worden. Von besonderem Interesse sind die Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum geschützt sind. Unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehen insgesamt 104 Gehölze. Bei der Bestandserfassung sind die geschützten Bäume nochmals unterteilt worden in Bäume von 25-45 cm Durchmesser sowie Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 45 cm. Durch das geplante Vorhaben werden die Gehölzbestände wie folgt beeinträchtigt:

Rodung von geschützten Bäumen im Bereich der Hochbauvorhaben

Innerhalb des durch die Baugrenze markierten Bereiches und im Bereich von neugestalteten Verkehrsflächen befinden sich insgesamt 78 Wuchsorte von Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Hiervon haben vier Bäume einen Stammdurchmesser von > 45 cm. Es handelt sich hierbei um drei Linden (*Tilia euchlora*) und eine Esche (*Fraxinus excelsior*). Die übrigen 74 geschützten Bäume haben einen Stammdurchmesser von < 45 cm. Es handelt sich hierbei um folgende Arten: 20 Ahorne (*Acer pseudoplatanus*), 18 Linden (*Tilia euchlora*), 8 Amerikanische Roteichen (*Quercus rubra*), 10 Baumhaseln (*Corylus colurna*), 8 japanische Blühkirschen (*Prunus serrulata*), 6 Buchen (*Fagus sylvatica*), 1 Esche (*Fraxinus*

excelsior), 2 Kiefern (*Pinus sylvestris*) sowie einen Feldahorn (*Acer campestre*). Diese Bäume müssen zur Durchführung des Vorhabens oder für die Umgestaltung von Verkehrsflächen gerodet werden, so dass die landschaftsökologischen Funktionen dieser Bäume vollständig entfallen.

Rodung oder Beeinträchtigung geschützten Bäumen im Randbereich der Hochbauvorhaben

Eine Rodung oder erhebliche Beeinträchtigung von Bäumen ist auch im Randbereich der geplanten Hochbauvorhaben nicht auszuschließen. Es wird im Sinne einer worst case- Annahme davon ausgegangen, dass in einem randlichen Streifen von zehn Metern um die Hochbauvorhaben die vorhandenen Gehölze entweder im Zuge der Baumaßnahmen gerodet werden oder aber die Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume so gravierend sind, dass nachhaltige Beeinträchtigungen der Vitalität nicht ausgeschlossen werden können. Innerhalb dieses randlichen Auswirkungsbereiches befinden sich insgesamt 9 Wuchsorte von Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Es handelt sich hierbei um 9 Bäume mit einem Stammdurchmesser

von < 45 cm (ein Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), drei amerikanische Roteichen (*Quercus rubra*) und fünf Linden (*Tilia euchlora*)).

Rodung oder Beeinträchtigung von nicht geschützten Gehölze durch das Vorhaben

Neben den gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind noch weitere 59 Bäume erfasst worden, die einen Stammdurchmesser von 10-20 cm haben. Von diesen sind ebenfalls 44 Bäume sowie diverse Sträucher von dem Vorhaben betroffen. Sie haben aber eine vergleichsweise geringe Bedeutung.

Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölze sowie zur Kompensation der Beseitigung von Bäumen enthält Kap. 7.1

Zerstörung von Lebensstätten durch Flächenversiegelung und Befestigung

Durch das Bauvorhaben wird neben dem Verlust von Gehölzen vor allem Lebensraum durch Flächenversiegelung verloren gehen. Durch das Vorhaben werden insgesamt 6700 m² Fläche zusätzlich versiegelt werden. Betroffen von der Neuversiegelung sind die Biotoptypen Schotterflächen und wassergebundene Wegedecke mit 3400 m² Fläche. Auf diesen Flächen ist zum größten Teil überhaupt keine Vegetation zu finden, so dass die Lebensraumfunktion dieses Biotoptyps als sehr gering einzustufen ist. Von dem Biotoptyp Staudenrabatten und Bodendeckerflächen werden 610 m² durch den Neubau überbaut werden. In diesem Biotoptyp sind natürliche Pflanzengesellschaften nur fragmentarisch vorhanden und von daher ist hier eine geringere Wertigkeit gegeben. Im Norden des Gertrudisplatzes am Bunker werden insgesamt 600 m² Fläche mit Extensivrasen und einzelnen Sträuchern und Gebüsch überplant. Der Biotoptyp Böschung wird auf einer Fläche von 140 m² durch einen Parkplatz überbaut werden. Hier werden Lebensräume für Pflanzen der Ruderalfluren sowie einige Gebüsche versiegelt. Dieser Biotoptyp ist von der Wertstufe auch eher gering einzuschätzen. Der Biotoptyp Gebüsche und Gehölze wird auf einer Fläche von 1950 m² überbaut werden. Hierbei sind ein Großteil der unter Punkt 1 aufgeführten Bäume sowie Sträucher unter anderem der Arten Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Ilex (*Ilex aquifolium*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) und der Eibe (*Taxus baccata*), die für das Vorhaben entfernt werden müssen. Dieser Bereich ist hinsichtlich seiner Lebensraumfunktionen in eine höhere Wertstufe einzuordnen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt

- 3400 m² Fläche der Biotopwertstufe 1,

- 1350 m² der Biotopwertstufe 3
- 1950 m² von Flächen mit Gebüsch und Gehölzen der Biotopwertstufe 7

durch das Vorhaben überbaut werden.

Als weitere mögliche Beeinträchtigung ist die Einschränkung des Biotopverbundes im innerstädtischen Lebensraumgefüge zu berücksichtigen. Grünstreifen und Grüninseln im städtischen Gebiet haben eine wichtige Trittsteinfunktion zur Vernetzung von siedlungsbezogenen Biotopen für einige Tier- und Pflanzenarten. Durch die Beseitigung der Gehölzbestände besteht die Möglichkeit, dass insbesondere der Individuenaustausch für charakteristische Tierarten mit enger Gehölzbindung eingeschränkt wird. Diese mögliche Beeinträchtigung wird jedoch nicht als besonders gravierend eingeschätzt, da zum einen der Lebensraumverbund im Stadtgebiet von Wattenscheid und insbesondere auch im Nahbereich des Plangebietes durch die vorhandene Bebauung und die Hauptverkehrsstraßen bereits stark eingeschränkt ist und zum anderen im Bereich des Gertrudisplatzes und im Randbereich der angrenzenden Kirche noch Gehölze erhalten bleiben.

Synopsis der Umweltauswirkungen: Schutzgut Pflanzen und Tiere		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tier- und/oder Pflanzenarten	Rodung von vier geschützten Bäumen Ø > 45 cm im Bereich der geplanten Bebauung und der Verkehrsflächen.	◆◆◆
	Rodung von geschützten 74 Gehölzen Ø 25-45 im Bereich der geplanten Bebauung und der Verkehrsflächen.	◆◆
	Beeinträchtigung von 9 geschützten Gehölzen Ø 25-45 im Randbereich der geplanten Bebauung/ Verkehrsflächen	◆
	Versiegelung von Biotoptypen mit hoher Bedeutung auf einer Fläche von 1.950 m ² (Gebüsche, Gehölzstreifen) durch die geplante Bebauung	◆◆
	Versiegelung von Biotoptypen mit geringer Bedeutung auf einer Fläche von 1.350 m ² (Staudenrabatten, Extensivrasen, Böschungen) durch die geplante Bebauung.	◆
	Versiegelung von bisher teilversiegelten Flächen (Schotterflächen) auf einer Fläche von 3.400 m ² durch die geplante Bebauung	○◆
Zerschneidung/ Beeinträchtigung von zusammenhängenden Lebensräumen	Beeinträchtigung des Lebensraumverbundes durch Beseitigung von Gehölzen mit Bedeutung als Trittsteinbiotope und Leitlinien	○
Beeinträchtigung von Lebensräumen von bedeutsame und/oder bedrohten Tier- und/oder Pflanzenarten	Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Es werden nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten keine Lebensräume sonstiger seltener oder gefährdeter Arten beeinträchtigt	○
Bewertung der Umweltauswirkungen ◆◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch ◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung hoch ◆ = Risiko/Beeinträchtigung mittel ○ = Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering ◇ = positive Wirkung ◇◇ = sehr positive Wirkung ! = Überschreitung zulässiger Richt-/Grenzwerte möglich, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung getroffen werden. ? = Vorläufige bzw. fehlende Bewertung aufgrund unzureichender Datengrundlage		

6.3 Schutzgut Boden

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben spielen die zusätzliche Flächenversiegelung und Bodenbefestigung durch den Neubau ein Rolle Auch können Bodenverdichtungen während der Bauphase durch das Umherfahren der Baufahrzeuge, -maschinen etc. in Bereichen auftreten, die später nicht überbaut sind. Durch die Bautätigkeit entstehen ferner Eingriffe in das Bodengefüge.

Flächenversiegelung und Bodenverdichtung

Durch den Neubau werden insgesamt ca. 13.900 m² Fläche überbaut. Davon sind bisher

- ca. 7.200 m² versiegelt
- ca. 3.400 m² teilversiegelt
- ca. 3.300 m² unversiegelt.

Die aktuell versiegelten Flächen werden durch Asphalt und Betonstein bedeckt. Die teilversiegelten Flächen sind Schotterflächen, die lediglich zu einem geringen Teil einen Grasbewuchs aufweisen. Bei den bisher unversiegelten Flächen handelt es sich um Pflanzflächen (Gehölze und Bodendecker). Die Böden der bisher nicht versiegelten Flächen sind durch Bodenauftrag etc. anthropogen stark überform (s. Kap. 4.4).

Neben den durch das Vorhaben versiegelten Flächen werden auch randliche Bereiche beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Bodenverdichtung durch Bauverkehr und die Lagerung von Baumaterialien zu nennen. Die Grünstreifen, die erhalten werden sollen, müssen während der Baumaßnahme besonders gegen Lagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung geschützt werden. Flächen, die nach der Baumaßnahme für eine Pflanzung vorgesehen sind, sind vor der Pflanzung sachgerecht vorzubereiten. Besonders eine Tiefenverdichtung ist mittels geeigneter Methoden aufzulockern. Bodenverbessernde Maßnahmen sind in jedem Fall durchzuführen. Die Regelungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) und der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) sind zu beachten. Die Maßnahmen sind im weiteren Verfahren mit dem Grünflächenamt der Stadt Bochum abzustimmen.

Eingriff in das Bodengefüge, Altlasten und Grubengasaustritte

Der Neubau wird durch seine Gründung einen erheblichen Eingriff in das bestehende Bodengefüge im Planungsgebiet darstellen. Da sich der Boden nicht direkt im Plangebiet wieder einbauen lässt, wird er außerhalb des Plangebietes gelagert bzw. wiedereingebaut werden müssen. Hierbei ist auf einen fachgerechten Einbau des Bodenaushubs nach den Vorgaben des Boden- und Altlastengutachtens von ALBRECHT (2002) zu achten. Durch den Eingriff werden die oberen Bodenschichten abgetragen, die aus anthropogen beeinflussten Schuttböden bzw. aus organischen Schluffen bestehen.

Ein besonderes Augenmerk bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist auf die Belastung mit Schadstoffen zu legen. Bei den Bohrarbeiten für das Bodengutachten (ALBRECHT 2002) wurden in einer der Bodenproben organoleptische Auffälligkeiten wahrgenommen, die auf eine Schadstoffbelastung im Boden hindeuten. Es wurden deutlich erhöhte Werte von polycyclischen aromatischen Wasserstoffen (PAK) festgestellt. Diese Verunreinigungen sind einem Folgegutachten weiter eingegrenzt worden (ALBRECHT 2003). Das Gutachten sieht eine Bodensanierung in den kontaminierten Bereichen vor, um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Weitere lateral begrenzte Bodenverunreinigungen, die durch die Probebohrungen nicht erfasst worden sind, wurden vom Gutachter nicht ausgeschlossen (ALBRECHT 2002, 2003). Um nachteilige Umweltauswirkungen auch an anderer Stelle zu vermeiden, ist bei der Weiterverwertung der Böden auf deren Verwertungsfähigkeit zu achten. Nach ALBRECHT (2002) ist eine Weiterverwertung der Böden in der Einbauklasse Z2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) möglich.

In den Oberbodenproben wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt, so dass eine Gefährdung des Menschen durch Schadstoffe nicht gegeben ist. Hinsichtlich des Grundwassers wird bei ALBRECHT (2002) ein Gefährdungspotenzial für Teilbereiche der Untersuchungsfläche nicht ausgeschlossen. Hier werden zusätzliche Untersuchungen empfohlen, um die Verunreinigungen einzugrenzen und eine Gefährdung des Grundwassers durch die Böden auszuschließen.

Das Umweltamt der Stadt Bochum (unterer Bodenschutzbehörde) hat in seiner Stellungnahme vom 6.11.2003 auf eine mögliche Gefahr durch Gasaustritte und Gasmigrationen im Planungsgebiet hingewiesen (UMWELTAMT STADT BOCHUM 2003). Das Umweltamt empfiehlt für diesen Bereich „Vorsorgemaßnahmen, die durch einen

Sachverständigen zu konzipieren sind“. Weiter heißt es in der Stellungnahme: „Hinsichtlich eventueller Standsicherheitsprobleme, Grubengasaustritte und der Absprache von Sicherungsmaßnahmen sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstr. 25 in 44135 Dortmund Telefon: 0231 /54 10-0, Kontakt aufgenommen werden“ (UMWELTAMT STADT BOCHUM 2003).

Synopsis der Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Flächenverbrauch und Funktionsverlust durch Versiegelung und Bodenbefestigung	Durch den Neubau werden ca. 3.300 m ² bisher nicht versiegelte Fläche überbaut.	◆◆
	Durch den Neubau werden ca. 3.400 m ² bisher nur zum Teil versiegelte Fläche überbaut.	◆
Überbauung/Beeinträchtigung von Böden mit besonderen Werten	Böden mit besonderen Werten werden nicht beeinträchtigt.	-
Eingriff in das Bodengefüge	Durch die Baumaßnahme werden zum größten Teil die anthropogen entstandenen Böden der oberen Bodenschicht und die organischen Schluffe beeinträchtigt.	○
Anfall von schadstoffbelasteten Abraum.	Die bei den Baumaßnahmen anfallenden kontaminierten Böden müssen laut Altlastengutachten fachgerecht entsorgt und deponiert werden.	○ ?
Grubengasaustritte	Um der Gefahr von Grubengasaustritten und Gasmigrationen im Planungsgebiet entgegenzutreten, sollten durch einen Sachverständigen Vorsorgemaßnahmen konzipiert werden.	○ ?
Bewertung der Umweltauswirkungen ◆◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch ◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung hoch ◆ = Risiko/Beeinträchtigung mittel ○ = Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering ◇ = positive Wirkung ◇◇ = sehr positive Wirkung ! = Überschreitung zulässiger Richt-/Grenzwerte möglich, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung getroffen werden. ? – Vorläufige bzw. fehlende Bewertung aufgrund unzureichender Datengrundlage		

6.4 Schutzgut Landschaft (Stadtbild)

Durch das Vorhaben wird das Stadtbild deutlich verändert. Zum einen erfolgt die Beseitigung von raumbildprägenden Gehölzbeständen. Diese Gehölze stehen überwiegend im zentralen Bereich des Gertrudisplatzes, während die randlichen, straßenbegleitenden vorhandenen Bäume im südlichen Bereich der Brinkstraße weitgehend erhalten bleiben. Folglich bleibt das für das Erscheinungsbild des Platzes maßgebliche „Rahmengrün“ und damit die äußere Platzgestaltung durch Grünstrukturen unverändert.

Zum anderen wird das Stadtbild durch die dreigeschossige Bebauung mit einer Gesamthöhe von 11,50 m (OK Brüstung) anstelle der vorhandenen Freifläche verändert. Die Wohnbebauung im Osten der Fläche hat eine Gesamthöhe von 12 –15 m. Im Hinblick auf den Neubau ist somit festzuhalten, dass der Neubau mit seiner Gebäudehöhe die vorhandene Bebauung nicht überragt. Auch die Wohnbebauung südlich der Brinkstraße ist höher als die geplante Bauhöhe des Einkaufszentrums. Von daher stellt der Neubau keine übermäßige Belastung des Stadtbildes dar, weil er sich den örtlichen Gegebenheiten anpasst. Hinsichtlich der Fassadengestaltung des

Neubaus wurde ein Gestaltungswettbewerb durchgeführt, der eine harmonische Einbindung in das Stadtbild garantieren soll.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild/Stadtbild eher gering sind, da auch die im Planungsgebiet vorhandene

und angrenzende Nutzung durch Bebauung geprägt ist und die Grünstrukturen zum Teil erhalten werden. Durch die Bebauung des Parkplatzes kann das Stadtbild sogar aufgewertet werden. Bedeutsame Sichtbeziehungen und naturraumtypische Besonderheiten sind im direkten Plangebiet nicht betroffen.

Synopsis der Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung des Stadtbildes	Das Stadtbild wird in erheblicher Weise verändert. Es sollte eine städtebaulich anspruchsvolle Lösung für das Objekt gefunden werden	○
Unterbrechung bedeutsamer Sichtbeziehungen	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	○
Beeinträchtigung naturraumtypischer Besonderheiten	Es werden keine naturraumtypischen Besonderheiten beeinträchtigt.	○
Beeinträchtigungen von Schutzgebieten	Es werden keine Schutzgebiete von dem Vorhaben berührt.	○
Bewertung der Umweltauswirkungen ◆◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch ◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung hoch ◆ = Risiko/Beeinträchtigung mittel ○ = Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering ◇ = positive Wirkung ◇◇ = sehr positive Wirkung ! = Überschreitung zulässiger Richt-/Grenzwerte möglich, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung getroffen werden. ? = Vorläufige bzw. fehlende Bewertung aufgrund unzureichender Datengrundlage		

6.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mögliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Kultur- und sonstigen Sachgütern können sein:

- Gefährdung oder Beseitigung von Bau- oder Bodendenkmälern, bedeutenden Bauwerken und Ensembles, Kunst- oder geschichtlichen Denkmälern religiöser oder weltlicher Art, archäologischen Stätten; historisch, künstlerisch oder archäologisch wertvollen Objekten,
- Beeinträchtigung des Stadtbildes (s. Kap. 6.4).

Synopsis der Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Gefährdung/ Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmalen oder sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Objekten	Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind Bodendenkmale vorhanden. Inwieweit diese betroffen sind ist mir den zuständigen Bodendenkmalbehörden zu klären. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind einige kulturhistorisch bedeutsamer Objekte zu finden. Sie werden bei den Planungen berücksichtigt. Die zuständige Denkmalbehörde wird beteiligt. Eine abschließende Bewertung ist erst nach Festlegung der Fassadengestaltung möglich.	o/◇ ?
Beeinträchtigung des Stadtbildes	Das Stadtbild wird durch den Neubau in starker Weise verändert. Es ist von daher Wert darauf zu legen, dass sich der Neubau harmonisch in die vorhandene Bebauung eingefügt.	◇
Unterbrechung traditioneller Sicht- und Wegebeziehungen	Traditionelle Sicht- und Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.	o
<u>Bewertung der Umweltauswirkungen</u> ◇◇◇ = Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch ◇◇ = Risiko/Beeinträchtigung hoch ◇ = Risiko/Beeinträchtigung mittel o = Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering ◇ = positive Wirkung ◇◇ = sehr positive Wirkung ! = Überschreitung zulässiger Richt-/Grenzwerte möglich, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung getroffen werden. ? = Vorläufige bzw. fehlende Bewertung aufgrund unzureichender Datengrundlage		

Baudenkmale

Durch den Neubau und die Umnutzung des Gertrudisplatzes entsteht aus städtebaulicher Sicht eine völlig neue Situation. Entscheidend für die Auswirkungen auf die umliegende Bausubstanz, hier vor allem die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude, ist die Einbindung und die Gestaltung des Neubaus am Gertrudisplatz.

Aufgrund der vorgesehenen, an die Umgebung angepasste Fassadengestaltung der geplanten Bebauung sowie der Erhaltung von Gehölzen im Bereich der Brinkstraße ist gewährleistet, dass der Denkmalwert der Gebäude (insbesondere auch die südöstlich angrenzende ev. Kirche) nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Bodendenkmale

Das Vorhaben liegt im Bereich von etlichen Bodendenkmalen. Diese dürften aber zum größten Teil wesentlich tiefer als das geplante Bauvorhaben liegen. Abstimmungen werden mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege getroffen.

6.6 Schutzgut Wasser

6.6.1 Grundwasser

Mögliche anlagen-, betriebs- sowie baubedingte Umweltauswirkungen auf das Grundwasser sind:

- Gefährdung des Grundwassers durch Eindringen von Schadstoffen in die Grundwasserzone,
- Gefährdungen von Wasserschutzgebieten und Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserschutzfunktion,
- Beeinträchtigung der Grundwasserdynamik,
- Störung der Grundwasserverhältnisse durch Veränderungen der Infiltrationsfläche bzw. durch Entwässerung.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das geplante Vorhaben ist unter drei Aspekten zu betrachten. Zum einen muss die Auswirkung durch das Baufundament auf den Grundwasserkörper direkt berücksichtigt werden. Weiterhin ist die Grundwasserneubildung unter dem Gesichtspunkt der zusätzlichen Oberflächenversiegelung zu betrachten. Als dritter Punkt muss die Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch wassergefährdende Stoffe sowie durch schadstoffbelasteten Boden analysiert werden.

Das oberste (quartäre) Grundwasserstockwerk steht im Gebiet auf einer Tiefe von 3,50 bis 4,50 m an. Durch die Gründung des Neubaus wird direkt in diesen Grundwasserkörper eingegriffen. Nach dem Baugrundgutachten von ALBRECHT (2002) ist eine konventionelle Flachgründung im Gebiet für das Bauvorhaben nicht möglich. Bei einer möglichen Tiefgründung würde die Baumaßnahme auch in das tiefer liegende Grundwasserstockwerk (Kluftgrundwasser der Kreide; kretazisches Grundwasser), das in den Grünsanden liegt, eingreifen. Hinsichtlich dieses Grundwasserleiters ist hier auch die potenzielle Gefährdung des Heilquellenschutzgebietes zu analysieren. Das Heilquellenschutzgebiet beginnt ca. 100 Meter südlich der geplanten Bebauung auf dem Gertrudisplatz. Nach Auskunft des Büros ALBRECHT (Hr. Kuchinke mdl. Mitt.) sowie einer ergänzenden Stellungnahme der unteren Wasserbehörde der STADT BOCHUM (2003) ist von einer nördlichen bis nordwestlich Grundwasserfließrichtung auszugehen. Folglich befindet sich die Gründung des Bauvorhabens im Abstrom des Heilquellenschutzgebietes. Eine Gefährdung des Heilquellenschutzgebietes ist daher nach diesen Einschätzungen nicht zu erwarten. Hierzu müssten allerdings ergänzende Untersuchungen mit regelmäßigen Messungen der Grundwasserströme erfolgen, um die genauen Auswirkungen des Bauvorhabens festzustellen. Hierbei sollte auch ein möglicher hydraulischer Kontakt von quartärem und kretazischem Grundwasser geklärt werden. Tiefbau und Gründungsmaßnahmen im Planbereich sind daher so auszuführen, dass eine nachteilige Beeinflussung der Heilwasseraquifere nicht zu besorgen ist.

Die Grundwasserneubildung im Gebiet kann bei dieser Betrachtung vernachlässigt werden, da auch schon vor dem Eingriff ein Großteil der Oberfläche versiegelt gewesen ist.

Im Rahmen der vertiefenden chemischen Bodenuntersuchungen durch das Büro ALBRECHT (2003) sind die chemischen Bodenverunreinigungen im nordwestlichen Bereich näher untersucht worden. Die gutachtliche Empfehlung von ALBRECHT sieht eine Bodensanierung in diesem Bereich vor, um eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe auszuschließen. Weitere baubedingte Umweltauswirkungen auf das Grundwasser sind bei einer schonenden Bodenbehandlung gemäß dem Bodengutachten von ALBRECHT (2002 bzw. 2003) sowie dem sorgsamem Umgang mit Baumaschinen und Betriebsstoffen nicht zu erwarten.

6.6.2 Oberflächengewässer

Die Funktion des Wattenscheider Baches in diesem Bereich ist stark eingeschränkt. Der Bach ist verrohrt und hat momentan die Funktion eines Mischwasserkanals. Die Emschergenossenschaft als Eigentümerin des Baches möchte demnächst umfangreiche Veränderungen am Wattenscheider Bach vornehmen. Hierbei ist eine Trennung von Schmutz und Regenwasserableitung geplant. Dazu wird neben der bisherigen verrohrten Trasse eine weitere Rohrleitung erforderlich. Durch die Entflechtung der Ableitungssysteme wird die Wasserqualität verbessert. Die Maßnahmen für den Umbau des Wattenscheider Bachs werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens von der Emschergenossenschaft ausgeführt.

Die planerisch angedachte Möglichkeit, den Wattenscheider Bach im Bereich des Planungsgebietes zurückzubauen und als Oberflächengewässer verlaufen zu lassen, ist aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen nicht zu realisieren.

Synopsis der Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung/Veränderung des Grundwassers	Gründung des Neubaus im Grundwasserbereich. Beeinträchtigungen der Grundwasserdynamik und Veränderung der Fließrichtung möglich.; Sachgemäße Behandlung von Schadstoffbelasteten Böden.	◆ ?
Beeinträchtigung/Veränderung von Oberflächengewässern	Umbau des z. Zeit verrohrten Wattenscheider Baches. Trennung von Schmutz und Regenwasserabführung, evtl. Öffnung der Gewässertrasse. (Die Maßnahme wird auch ohne das Vorhaben von der Emscher-Genossenschaft ausgeführt, von daher keine direkte Auswirkung des Vorhabens.)	-
Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß LWG	Es werden keine Schutzgebiete gemäß LWG von dem Vorhaben betroffen. Im Süden des Planungsgebietes grenzt ein Heilquellenschutzgebiet nach LWG an.	-
<u>Bewertung der Umweltauswirkungen</u> ◆◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch ◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung hoch ◆ = Risiko/Beeinträchtigung mittel ○ = Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering ◇ = positive Wirkung ◇◇ = sehr positive Wirkung ! = Überschreitung zulässiger Richt-/Grenzwerte möglich, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung getroffen werden. ? = Vorläufige bzw. fehlende Bewertung aufgrund unzureichender Datengrundlage		

6.7 Schutzgut Klima/Luft

Die Freiräume im Siedlungsbereich, besonders die Grünstrukturen im Bereich des Gertrudisplatzes, sorgen für eine Dämpfung der mikroklimatischen Auswirkungen des Stadtklimas. Im Hinblick auf das Kleinklima sind der Erhalt und die Förderung von Grün- und Freiflächen wünschenswert, um die mikroklimatischen Verhältnisse nicht zu verschlechtern. Durch die vorhabenbedingte zusätzliche Flächenversiegelung (3.300 m² bisher unversiegelte Fläche) sowie die Beseitigung von bis zu 87 gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind Beeinträchtigungen der klimatischen Funktionen nicht auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen auf das Mesoklima können insbesondere auch unter Berücksichtigung der mesoklimatischen Gegebenheiten in der näheren Umgebung weitgehend ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Mikroklimas ist davon auszugehen, dass sich die Stadtklima- Phänomene aufgrund der

zusätzliche Bodenversiegelung und der Beseitigung der Gehölze geringfügig verstärken werden.

Synopsis der Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima/Luft		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung von Klimafunktionen	Es ist mit Beeinträchtigungen des Mikroklimas im Plangebiet durch den Wegfall von Freiflächen und Grünstrukturen zu rechnen.	◆
<u>Bewertung der Umweltauswirkungen</u> ◆◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch ◆◆ = Risiko/Beeinträchtigung hoch ◆ = Risiko/Beeinträchtigung mittel ○ = Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering ◇ = positive Wirkung ◇◇ = sehr positive Wirkung ! = Überschreitung zulässiger Richt-/Grenzwerte möglich, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung getroffen werden. ? = Vorläufige bzw. fehlende Bewertung aufgrund unzureichender Datengrundlage		

6.8 Wechselwirkungen

Das UMWELTBUNDESAMT (2001) definiert Wechselwirkungen wie folgt: „Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.“

Die möglichen Wechselwirkungen befinden sich an den Schnittstellen zwischen den einzelnen Schutzgütern und werden deshalb schon bei den einzelnen Schutzgütern mit angesprochen und vollständig beschrieben.

7 Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Umweltauswirkungen sind für die einzelnen Schutzgüter in den jeweiligen Unterkapiteln zu Kap. 6 beschrieben.

Weitergehende Anforderungen ergeben sich zum einen aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 18-21 BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB) sowie aus der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum. Im Folgenden werden zunächst die diesbezüglichen rechtlichen Rahmenbedingungen erläutert.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In § 1a BauGB ist unter anderem geregelt, dass die Anwendung der Eingriffsregelung

(§§ 18 ff. BNatSchG) abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs.3 Satz 4 BauGB).

Zur Klärung der Frage, ob durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Gertrudisplatz / Alter Markt - die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt, ist ein Abgleich der derzeit zulässigen und der zukünftigen planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes erforderlich, denn es sind nur diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, die über das bestehende Planungsrecht hinaus noch zusätzlich durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Werden Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan nicht mehr in Anspruch genommen als bei Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes, ist ein Ausgleich aus rein rechtlicher Sicht nicht erforderlich (LOUIS 2000, S. 335).

Das Maß der planungsrechtlich zulässigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ergibt sich aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 617, Blatt 1. Demnach ist der gesamte Gertrudisplatz planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Folglich könnte der innerhalb der nunmehr vorgesehenen Baugrenzen für das Hochbauvorhaben liegende Bereich gemäß der rechtswirksamen Bauleitplanung vollständig für den Nutzungszweck Parkplatz in Anspruch genommen werden. Somit werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 797 - Gertrudisplatz / Alter Markt - keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vorbereitet. Insofern ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der vorliegenden Bauleitplanung nicht anzuwenden.

Unabhängig von dem rechtlichen Erfordernis, der sich aus der Anwendung der Eingriffsregelung ergebenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Bauleitplanverfahren

zu berücksichtigen. Dies bezieht sich unter anderem auf die Bodenschutzklausel sowie die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum.

Baumschutzsatzung der Stadt Bochum

Mit der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bochum vom 30. Januar 1997 wird der Baumbestand im Stadtgebiet von Bochum vor Eingriffen geschützt. Diese Satzung gilt für Bäume, die mindestens 80 cm Stammumfang in einem Meter Höhe haben und für mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm aufweist. Nicht unter die Satzung fallen Pappeln, Weiden, Birken, Robinien sowie Obstbäume.

Im Geltungsbereich der Satzung ist es verboten, die geschützten Bäume zu entfernen, zu schädigen, zu zerstören oder den Aufbau wesentlich zu verändern. Dazu zählen auch Einwirkungen im Kronen- und Wurzelbereich, die der Vitalität des Baumes nachhaltig Schaden zufügen.

Für Bauvorhaben sind Ausnahmen oder Befreiungen von der Baumschutzsatzung möglich. Dazu ist vom Antragssteller ein schriftlicher Antrag mit entsprechenden Unterlagen zu den betroffenen Bäumen bei der Stadt Bochum zu stellen. Zu den Unterlagen gehört nach § 6 unter anderem:

- Lageplan mit allen betroffenen Bäumen
- Angaben zu Art, Stammumfang und Vitalität des Baumes

In der Baumschutzsatzung sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen für beschädigte oder entfernte Bäume festgelegt. Danach sind für das Entfernen oder das Beschädigen eines geschützten Baumes Ersatzpflanzungen auf einem geeigneten Grundstück oder auf einer städtischen Fläche durchzuführen. Ist dies nicht möglich, so kann der Ausgleich auch durch Zahlung einer entsprechenden Summe für die betroffenen Bäume geleistet werden. Nähere Angaben sind § 7 der Baumschutzsatzung Stadt Bochum (STADT BOCHUM 1997) zu entnehmen.

Maßnahmen zu Vermeidung/ Verminderung

Der geschützte Baumbestand am Gertrudisplatz ist im Kapitel 4.2.2 und im Kapitel 6.2 umfassend beschrieben. Um die Eingriffe in den geschützten Baumbestand am Gertrudisplatz so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. zu beachten:

Während der Bauphase ist eine besondere Sicherung der geschützten Gehölze, die nicht innerhalb der Baugrenze stehen, notwendig. Hierzu sind die Regelungen der

DIN 18920, (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu befolgen. Weitere vertiefende Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der späteren Detailplanung mit dem Grünflächenamt der Stadt Bochum abzustimmen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Nach den bisherigen Planungen müssen 78 Gehölze, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind, für den Neubau und die Umgestaltung von Verkehrsflächen gerodet werden. Weitere 9 Bäume sind durch die Baumaßnahmen in ihrem Bestand stark gefährdet (vgl. Kap 6.2). Für diese Bäume sind nach § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum Ersatzpflanzungen durchzuführen oder Ausgleichszahlungen zu leisten. § 7 Abs. 2 sieht vor, für jeden entfernten Baum mit einem Stammumfang bis 140 cm (= 45 cm Durchmesser (Dm)) als Ersatz einen Baum derselben oder einer gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 Meter Höhe neu zu pflanzen. Bei Bäumen mit mehr als 140 cm Stammumfang in einem Meter über Erdboden ist zusätzlich für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein weiterer Baum der oben genannten Art zu pflanzen. Im Plangebiet sind 74 Bäume mit einem Stammumfang bis 140cm / 45 cm Dm und vier Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 140cm / 45 cm Dm betroffen. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 82 Bäumen oder eine entsprechende Ausgleichszahlung. Für die Bäume, die eventuell beschädigt werden könnten, ergibt sich bei 9 Bäumen bis 140 cm Umfang / 45 cm Dm ein Ausgleichsbedarf von nochmals 9 Bäumen die als Ersatz gepflanzt werden müssen. Falls eine Ersatzpflanzung nicht möglich ist, ist nach § 7 Abs. 4 eine Ausgleichszahlung vorzunehmen, die dem Wert dieser insgesamt 91 Bäume entspricht.

Im Rahmen der Freiflächenplanung (GFL November 2003) sind im Umfeld des Neubaus neue Baumpflanzungen in einem Umfang von 20 Bäumen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Bochum geplant worden.

8 Literatur

ALBRECHT 2002

Gutachten über eine orientierende Altlasten und Baugrunduntersuchung Gertrudisplatz.

– Unveröffentlichtes Gutachten. - Albrecht Beratende Geologen. Herne
(vgl. Anhang 4)

ALBRECHT 2003

Gutachten über Chemische Bodenuntersuchungen zum Bauvorhaben Gertrudisplatz in Bochum-Wattenscheid. – Unveröffentlichtes Gutachten. - Albrecht Beratende Geologen. Herne
(vgl. Anhang 4)

BONK, MAIRE, HOPPMANN 2003

Schalltechnisches Gutachten zum Neubau des Gertrudis- Centers in Bochum-Wattenscheid. – Unveröffentlichtes Gutachten. Bonk - Maire - Hoppmann Beratende Ingenieure. Garbsen/Hannover
(vgl. Anhang 1)

JESSEL, B. & TOBIAS, K. 2002

Ökologisch orientierte Planung. – Eine Einführung in Theorien, Daten und Methoden. Stuttgart.

LOUIS, H. W. 2000

Bundesnaturschutzgesetz, Kommentar der §§ 1 bis 19 f. – Braunschweig.

MUNLV 2000

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. – Broschüre vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW), Düsseldorf.

SFGJU 1996

Der Senator für Frauen, Gesundheit, Jugend, Soziales und Umweltschutz: Allgemeine Leitlinien für die gesetzliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit Hinweisen zur Durchführung des UVP-Verfahrens, Bremen.

UMWELTAMT STADT BOCHUM 2003

Grubengasaustritte. - Stellungnahme des Umweltamtes Stadt Bochum / untere Bodenschutzbehörde vom 6.11.2003

STADT BOCHUM 1991

Klimaanalyse Stadt Bochum. – Gutachten des Kommunalverbandes Ruhrgebiet im Auftrag der Stadt Bochum.- Bochum

STADT BOCHUM 1997

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bochum vom 30. Januar 1997 in der Fassung der Ersten Änderungssatzung vom 17. September. - Stadt Bochum

STADT BOCHUM 2003

Heilquellenschutzgebiet und Grundwassersituation beim Bauvorhaben Gertrudisplatz. - Stellungnahme der unteren Wasserbehörde/Stadt Bochum vom 25.04.03

UMWELTBUNDESAMT 2001

Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts- Universität zu Kiel.

Anhangsverzeichnis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 797

Anhang

zum

Umwelt-bericht Tabelle: Baumkataster Gertrudisplatz

Karte 1: Biotoptypen

Karte 2: Baumkataster Gertrudisplatz

Karte 3: Umweltauswirkungen

Anhang 1 Schalltechnisches Gutachten zum Neubau des Gertrudis-Centers in Bochum-Wattenscheid vom 08.04.2003 einschließlich Ergänzung vom 25.04.2003, Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Rostocker Straße 22, 30823 Garbsen

Anhang 2 Der Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid als Einzelhandelsstandort, GMA-Einzelhandelsgutachten im Auftrag der Stadt Bochum mit Beteiligung der örtlichen Wirtschaft unter Federführung der Industrie- und Handelskammer im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Köln, Frankfurter Straße 249b, 51147 Köln, April 2002 mit Stellungnahme zum Vorhaben vom 01.07.2003

Anhang 3 Wirkungsanalyse zum geplanten SB-Warenhaus in Bochum-Wattenscheid, GfK PRISMA INSTITUT für Handel-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Hans-Henny-Jahnn-Weg 53, 22085 Hamburg, März 2003

Anhang 4 Gutachten über eine orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung Gertrudisplatz in Bochum- Wattenscheid vom 11.12.2002 sowie Gutachten über chemische Untersuchungen zum Bauvorhaben Gertrudisplatz vom 02.09.2003, Büro Dr. Friedhelm Albrecht, Baukauer Straße 46a, 44653 Herne