

Stadt Bochum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 821 Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Plangebiet**
- 2. Anlass und Absicht der Planung**
- 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 3.2 Gebietsentwicklungsplanung
 - 3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.4 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.4.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.4.2 Einzelhandel
 - 3.5 Flächennutzungsplanung
- 4. Konzept des Vorhabens**
- 5. Bebauungsplanung**
 - 5.1 Planverfahren
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Baugrenzen
 - 5.4 Stellplätze
 - 5.5 Verkehr
 - 5.6 Anpflanzen von Bäumen
 - 5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.8 Ver- und Entsorgung
 - 5.9 Niederschlagswasser
- 6. Umweltbericht**
 - 6.1 Immissionsschutz
 - 6.2 Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände
 - 6.3 Natur und Landschaft (Eingriff/Ausgleich)
 - 6.4 Flora -Fauna-Habitat (FFH)
 - 6.5 Wasser, Niederschlagswasser
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Belange der Nachbargemeinden**
- 9. Finanzielle Auswirkungen der Planung**
- 10. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen**
 - 10.1 Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände
 - 10.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
 - 10.3 Bergbauliche Belange
 - 10.4 Grundwasser
 - 10.5 Richtfunkstrecke

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Hiltrop, südlich der Hiltroper Straße und westlich der Dietrich-Benking-Straße. Die südliche Begrenzung wird durch das bestehende Umlagerungsbauwerk gebildet, im Westen durch die dort bestehende Trafoanlage gegenüber Haus Hiltroper Straße 447. Es umfasst eine Fläche von knapp 0,6 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersichtlich.

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig nicht baulich genutzt. Es ist Teil der ehemaligen Zechenanlage Lothringen IV und liegt brach. Eine Altlastensanierung wurde durchgeführt.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist nördlich der Hiltroper Straße von zwei- bis viergeschossiger Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Trafogebäude. Südlich und westlich schließen sich weitere, noch ungenutzte, aber bereits aufbereitete Flächen der ehemaligen Zeche Lothringen IV an.

2. Anlass und Absicht der Planung

Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Zechengeländes der Schachanlage Lothringen IV. Die bergbaulichen Tätigkeiten begannen mit dem Abteufen des Schachtes IV im Jahre 1910. Die 1911 aufgenommene Förderung von Steinkohle wurde bereits 1957 wieder eingestellt. Neben der Kohleförderung wurde von 1911 bis 1967 eine Kokerei mit Nebengewinnungsanlagen betrieben. Die Flächen im Umfeld der Industriebrache wurden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe der bergbaulichen Aktivitäten wurden Teile des Altstandortes nach Abriss der Tagesanlagen von zahlreichen kleineren Gewerbebetrieben genutzt.

Auf Grund der Flächengröße, der attraktiven Lage, der guten verkehrlichen Erschließung und der ausstehenden Sanierung wurden diese Nutzungen nur als Zwischenlösung angesehen. Auf Basis des Sanierungsplans² für die Zechenbrache Lothringen IV wurde eine Altlastensanierung durchgeführt.

Im Jahre 2001 erlangte der Bebauungsplan Nr. 393 a I Rechtskraft, der für den größten Teil des hier zu Grunde liegenden Plangebietes Mischgebiet (MI) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO festsetzt. Für den kleineren südlichen Teil des Plangebietes besitzt der Bebauungsplan Nr. 393 a I a Rechtskraft, der hier GE mit Ausschluss von Einzelhandel festsetzt. Eine Ansiedlung hat im Plangebiet bis heute nicht stattgefunden.

Die Lenk GmbH & Co. KG beabsichtigt im Plangebiet die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.530 m² Verkaufsfläche.

Eine Kernvorschrift für Einzelhandelsvorhaben ist der § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach sind u.a. „großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“ außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Dabei definiert der § 11 Abs. 3 BauNVO die sogenannte „Regelvermutung“: solche Auswirkungen sind im Regelfall anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Ein Vorhaben dessen Geschossfläche über der Vermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt, ist also außer in Kern- und entsprechenden Sondergebieten unzulässig, wenn keine Gründe vorliegen, die die Vermutungsregel widerlegen

(atypische Fallgestaltung). Eine Einzelhandelsuntersuchung der GMA mbH spricht eine grundsätzliche Empfehlung für das Vorhaben aus, stellt jedoch keine Atypik fest.

Da das hier zu Grunde liegende Vorhaben mit 1.530 m² Verkaufsfläche deutlich oberhalb der genannten Schwelle von 1.200 m² Geschossfläche liegt, und zudem auch weitere Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans dem Vorhaben entgegenstehen (die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden in Teilbereichen überschritten), ist die Verwirklichung des Vorhabens im Rahmen der bestehenden Festsetzungen nicht möglich.

Zur Realisierung des Vorhabens ist sowohl die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bochum erforderlich. Diese erfolgt in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Lenk GmbH & Co. KG hat zur Beurteilung ihres Vorhabens durch die GMA mbH eine Einzelhandelsuntersuchung³ erstellen lassen. Diese spricht eine grundsätzliche Empfehlung für das Vorhaben aus. Dabei wurde betrachtet, dass der Standort des Vorhabens lediglich an den Siedlungsschwerpunkt angrenzt, keine unmittelbare räumliche oder funktionale Verknüpfung gegeben ist, der Einzugsbereich die Versorgungsfunktion des Ortsteils Hiltrop überschreitet und hinsichtlich des Hiltroper Zentrums eine Umsatzumverteilung zu erwarten ist, durch die wesentliche Auswirkungen auf bestehende Betriebe nicht ausgeschlossen werden können. Dennoch führt der Gutachter aus, dass die für das Vorhaben sprechenden Gründe überwiegen:

- Die heutige Versorgungssituation in Hiltrop ist angesichts einer Kaufkraftbindung von nur 25 % im Bereich der Grundversorgung und der Konzentration auf einen Anbieter unbefriedigend.
- Angebote der wohnungsnahen Grundversorgung im Bereich Rosenberg sind nicht vorhanden. Das Vorhaben kann hier zu einer wesentlichen Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung beitragen.
- Das Vorhaben wird die wohnungsnahen Grundversorgung und die Quantität des Warenangebots in Bergen und Hiltrop verbessern.
- Das Vorhaben trägt zu einer langfristigen Sicherung der Versorgung bei.
- Es sind keine strukturverändernden Auswirkungen auf benachbarte Stadtteile und Städte zu erwarten.
- Innerhalb des Hiltroper Ortskerns sind keine geeigneten Erweiterungsflächen vorhanden. Der Standort des Vorhabens ist vor diesem Hintergrund immerhin als teilintegriert einzuordnen.
- Eine funktionsfähige Anbindung des Vorhabens an den ÖPNV ist sichergestellt. Eine Verwirklichung des Vorhabens mit einer Größe, die unterhalb der Vermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt und so auch im Mischgebiet grundsätzlich genehmigungsfähig wäre, ist aus marktwirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Das zitierte Gutachten sagt aus, dass mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.200 und 1.500 m² für Supermärkte als marktgerecht und wettbewerbsfähig angesehen werden⁴. Insofern ermöglicht die vorgesehene Verkaufsfläche die Etablierung eines Nahversorgungsangebotes, das auch in absehbarer Zukunft Bestand am Markt haben kann. Entsprechend sehen die Planungen die Festsetzung "Baufläche für Einzelhandelsbetrieb" vor.

3. Übergeordnete Planungen

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in

Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2).

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

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gem. § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

- Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen,
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung,
- siedlungsräumliche Schwerpunktbildung,
- Sicherung und Entwicklung des Freiraums und
- Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001, wird das Plangebiet als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" dargestellt.

Die Darstellungen im Plan werden durch Grundsätze, Ziele und Erläuterungen im Textteil ergänzt. Folgende Ziele bzw. Erläuterungen sind für das Plangebiet maßgeblich:

1.2 Regionales Ordnungskonzept und Stärkung der innergemeindlichen Schwerpunktbildung, Weiterentwicklung nicht dargestellter Ortsteile

Ziel 2 (Auszug)

- (1) Die Siedlungsstruktur ist vorrangig in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW zu entwickeln. Hierbei ist eine verstärkte Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte anzustreben.
- (2) Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden hat sich grundsätzlich innerhalb der im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Bei der räumlichen Konkretisierung der Bereiche erfolgt in der Regel keine parzellenscharfe Abgrenzung, die regionalplanerische

Darstellungsuntergrenze liegt bei 2.000 Einwohnern (ASB) bzw. 10 ha (GIB).

1.3 Inanspruchnahme der dargestellten Siedlungsbereiche, bevorzugte Innenentwicklung und Wiedernutzung von Flächen

Ziel 3 (Auszug)

- (1) Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur entsprechend dem nachweisbaren Bedarf und unter Berücksichtigung der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde in Anspruch genommen werden.
- (2) Neue Bauflächen sollen an vorhandene Siedlungsflächen anschließen. Die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung und Verdichtung, der Auffüllung von Baulücken sowie der Wiedernutzung von Flächen sollen - soweit siedlungsstrukturell und naturräumlich sinnvoll - bevorzugt genutzt werden.

2.3 Großflächiger Einzelhandel

Ziel 13

- (1) Im Rahmen der Bauleitplanung sind Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorrangig aus den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zu entwickeln.
- (2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen standörtlich konzentriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass negative Auswirkungen solcher Konzentrationen auf die Zentrenbereiche der Siedlungsschwerpunkte ausgeschlossen bleiben.
- (3) Eine standörtliche Bündelung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und ebensolchen Einrichtungen mit zentrumstypischen oder der Nahversorgung dienen den Angeboten an bestehenden Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Bereiche ist wegen der besonders negativen Agglomerationswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche durch die kommunale Bauleitplanung auszuschließen.
- (4) Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigen.
- (5) Eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) ist zu sichern. Sie darf durch die Konzentration von großflächigen Angeboten, die auch der Nahversorgung dienen, an wenigen Großstandorten nicht unterlaufen werden.
- (6) Eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV muss gewährleistet sein.

Die regionalplanerische Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben wird ermittelt durch Prüfung der Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere den Zielsetzungen des § 24 Abs. 3 LEPro.

Großflächige Betriebe des Einzelhandels sind dann grundsätzlich geeignet, die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, gehobenen und höheren Bedarfs zu unterstützen, wenn sie

- hinsichtlich ihrer Kaufkraftbindung keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf die Sicherung der Nahversorgung haben,
- die Versorgungsfunktion benachbarter Zentren nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen,
- bei der Standortwahl die räumlich-funktionale Zuordnung zu den Zentren der

Siedlungsschwerpunkte beachten,

- großflächige Angebote für nicht zentrenrelevante Sortimente hinsichtlich der Größe und der Randsortimente im Sinne des "Einzelhandelserlasses" begrenzen,
- Konzentrationen von Möbel-Bau-/Heimwerker-/Garten- und sonstigen typverwandten Fachmärkten an bestehenden Großstandorten zentrenrelevanter Angebote außerhalb der Kernbereiche vermeiden.

Das regionale Ordnungskonzept ist hinsichtlich der Standortbestimmung und der räumlichen Versorgungsfunktionen dieser Standorte eine zentrale Grundlage bei der Anpassung von SO- und MK-Gebieten an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Verfahren nach § 20 LPlG.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Angeboten soll sich auf geeignete zentrale Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden konzentrieren. Dabei sind die unterschiedlichen Funktionen und Infrastrukturausstattungen der Siedlungsschwerpunkte insbesondere auch die Erschließung durch den ÖPNV zu beachten. Hierdurch soll ein ausgewogenes System von Einzelhandelsstandorten entstehen und eine den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Versorgungsqualität erreicht werden.

Um die vielfältigen Standort- und Angebotsstrategien des großflächigen Einzelhandels wirksam in ein kommunales Gesamtkonzept einbinden zu können, ist für die Gemeinden die Erstellung von qualifizierten Einzelhandelskonzepten von besonderer Bedeutung. Die Steuerungswirkung solcher Einzelhandelskonzepte liegt u. a. in der Fixierung der angestrebten Einzelhandelsausstattung zur bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung und im Aufzeigen der gewünschten Standorte für neue Einzelhandelseinrichtungen. Auch die Ermittlung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen kann eine wichtige Entscheidungshilfe für die Gemeinde sein. Diese Bemühungen sollten, wo immer möglich, durch regionale Einzelhandelskonzepte ergänzt und unterstützt werden.

Der Vorhabenträger hat für das hier zu Grunde liegende Vorhaben eine gutachterliche Bewertung erarbeiten lassen⁵. Die Ergebnisse sind in Kurzform in Kapitel 1 wiedergegeben. Im Kern kommt das Gutachten trotz einer nicht unkritischen Bewertung der Standortlage zu einer Empfehlung für das Vorhaben. Ausschlaggebend sind hier vor allem die bisher unbefriedigende Versorgungssituation im Stadtteil und im Nahbereich, die auch langfristige Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung und das Nicht-Vorhandensein entsprechender Ansiedlungsflächen im Kernbereich des Stadtteilzentrums. Zudem sind keine strukturverändernden Auswirkungen auf andere Stadtteile oder Städte zu erwarten.

Eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Es handelt sich um eine Planung für einen einzelnen Betrieb, in dessen unmittelbarem Umfeld keine weiteren Einzelhandelsangebote bestehen. Im südlich gelegenen Gewerbegebiet ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben durch Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 393 a I a ausgeschlossen. Die Entstehung einer Agglomeration ist nicht zu befürchten.

Der GEP stellt für das Änderungsgebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Insofern wird dem Ziel 13 nicht unmittelbar entsprochen. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich nicht um einen peripheren Standort, sondern um eine Standortlage am Rand des Siedlungsschwerpunkts handelt. Das oben zitierte Gutachten sagt aus, dass die gegenwärtige Versorgungssituation der Verbesserung bedarf. Zentralere Ansiedlungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Standort um eine alt industrielle Brachfläche

handelt, die durch die vorgesehene Neunutzung des Standorts einen wichtigen städtebaulichen Impuls für die weitere Entwicklung der angrenzenden Bauflächen und des Bereichs insgesamt geben kann.

Zur Sicherung der Zielsetzung werden für das Vorhaben sowohl eine maximal zulässige Verkaufsfläche als auch zulässige Sortimente festgesetzt.



3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und werden vor dem Satzungsbeschluss hier eingefügt.

3.4 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.4.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im "räumlichen Ordnungskonzept" der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebiets in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet an der südlichen Grenze des Siedlungsschwerpunktes, im Zuordnungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsbereichs des Siedlungsschwerpunktes Gerthe betrug am 01.01.2004 19.172 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 19.870 Einwohner steigen.

Die Prognose wird zurzeit überarbeitet.

Die Abweichung von der beschlossenen Konzeption ist unter den nachfolgenden Gesichtspunkten auch gerechtfertigt.

Die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Bochum sind im Zielkatalog einzeln aufgeführt.

3.4.2 Einzelhandel

Die wohnungsnah Grundversorgung in Hiltrop ist gegenwärtig quantitativ unbefriedigend. „Der derzeitige Verkaufsflächenbestand im gesamten Lebensmitteleinzelhandel in Bergen / Hiltrop entspricht einem Ausstattungswert von ca. 100 m² je 1.000 Einwohner. Damit liegt der statistische Bezirk deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von ca. 350 m².

Bei Realisierung des Projektes ergibt sich eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.500 m². Die Ausstattungskennziffer je 1.000 Einwohner würde sich auf ca. 230 m² Verkaufsfläche erhöhen.“⁶

Einen weiteren Anhaltspunkt für eine gegenwärtig unbefriedigende

Versorgungssituation liefert die gutachterlich festgestellte Kaufkraftbindungsquote, die für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Bergen / Hiltrop bei lediglich 25% liegt. Hiltrop kommt seiner Versorgungsfunktion somit heute nicht nach. Dieses Vorhaben wird hier zu einer Verbesserung beitragen. Diese Empfehlung schließt sich die Stadt Bochum an. Der Standort liegt zwar in Randlage des - gemäß der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bochum (Beschlüsse Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.02. und 11.03.2003) - abgegrenzten Zentrumsbereiches Hiltrop; auf Grund der o.g. positiven Effekte, spricht das GMA-Gutachten jedoch eine grundsätzliche Empfehlung für das Vorhaben aus.

Zu beachten ist in diesen Zusammenhang, dass bereits in der zurzeit gültigen Mischgebietsfestsetzung Einzelhandelsbetriebe mit jeweils ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 700 m² zulässig war.

Auf Grund der im Gutachten genannten veränderten Situation im Lebensmittelbereich werden heute Verkaufsflächen von 1.200 m² bis 1.500 m² als marktgerecht und wettbewerbsfähig angesehen, um eine dauerhafte Sicherung der wohnungsnahen Vollversorgung zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird entlang der Hiltroper Straße ein deutlicher baulicher und städtebaulicher Zusammenhang zum bestehenden nördlichen Wohnsiedlungsbereich Hiltrops definiert. Hierbei bilden die allgemeinen Wohngebiete und der derzeit als Mischgebiet festgesetzten Bereiche unmittelbar südlich der Hiltroper Straße ein abschließendes Siedlungsband, in dem auch derzeit nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Durch die Möglichkeit der Ansiedlung von zwei Betrieben im Rahmen der bisherigen Festsetzungen ist bereits heute das Erreichen einer Verkaufsflächengrößenordnung, wie sie das Vorhaben aufweisen wird, möglich und zulässig.

Von diesem Bereich unterscheiden sich die Gewerbegebiete im südlichen und östlichen Bereich, die durch öffentliche Grünflächen bzw. durch die Hauptverkehrsachse vom Wohnsiedlungsbereich getrennt sind und der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen sollen. Es ergibt sich eine klare, im Flächennutzungsplan deutlich abzulesende städtebauliche Gliederung des südlichen Bereichs Hiltrops in Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen einerseits und gewerbliche Bauflächen andererseits. Einzelhandel ist entsprechend dieser Zielsetzung und im Sinne der klaren städtebaulichen Zuordnung in den Gewerbegebieten unzulässig. Diese klar definierte Gliederung der Bauflächen im südlichen Bereich Hiltrops bzw. im rechtskräftigen Bebauungsplan wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beibehalten. Eine weitere Ausweisung von Einzelhandelsflächen lässt sich hier nicht mehr mit dem Argument einer wohnungsnahen Versorgung rechtfertigen. Wie im Gutachten GMA dargelegt, sind unter Einschluss der Planung des Bereichs Hiltrop ausreichend Flächen vorhanden.

3.5 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt in seiner gegenwärtig rechtswirksamen Fassung für das Plangebiet Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Somit kann dieser Bebauungsplan nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Ziel der Darstellung einer Sonderbaufläche „SB-Markt“ geändert.

4. Konzept des Vorhabens

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung des Baukörpers des Einzelhandelsmarktes im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Hiltroper Straße und der Dietrich-Benking-Straße mit dahinter angeordneten Stellplätzen vor.

Durch die straßenseitige zweigeschossige Bauweise soll der Straßenraum der beiden Erschließungsstraßen baulich gefasst werden. Der Baukörper reagiert zudem durch seine Orientierung (Eingangsbereich) und die Form der Auskragungen auf den geplanten Kreisverkehr und bildet so eine deutlich ablesbare und ansprechende Bebauung als Bindeglied zwischen den umgebenden Wohn- und Gewerbeflächen. Darüber hinaus kann eine attraktive Eingangssituation in die Gesamtfläche des Gewerbeparks Hiltrop-Lothringen IV geschaffen werden. Im rückwärtigen Bereich reduziert sich die Geschossigkeit des Gebäudes auf eingeschossige Bauweise.

Zur weiteren Attraktivierung und städtebaulichen Einbindung des Vorhabens ist die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Hiltroper Straße vorgesehen. Entlang der Dietrich-Benking-Straße entstehen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans straßenbegleitend weitere Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Ein schmaler Pflanzstreifen fasst die westliche und südliche Grundstücksgrenze ein.

Die Stellplätze sind im hinteren Grundstücksbereich angeordnet und besitzen jeweils eine Zufahrt zur Hiltroper Straße und Dietrich-Benking-Straße. Die Lage der Stellplätze und deren Zufahrten entsprechen den verkehrstechnischen Anforderungen, da sie einen möglichst weiten Abstand zur Kreuzung Hiltroper Straße / Dietrich-Benking-Straße einhalten. Im hinteren Bereich befindet sich ebenso die Anlieferung des Lebensmittelmarktes. Ziel ist auch, durch die bauliche Abschirmung der Stellplätze die Belastung der bestehenden Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch den Zu- und Abfahrtsverkehr möglichst auszuschließen bzw. zu minimieren.

Die bauliche Konzeption des Marktes sieht die Schaffung einer größeren zusammenhängenden Verkaufsfläche im westlichen Gebäudeteil vor und im östlichen Bereich die Kassenzone mit zwei Eingängen zur Kreuzung Hiltroper Straße / Dietrich-Benking-Straße und zu den Stellplätzen sowie eine Bäckerei mit Café vor. Auf den Bau von Kellergeschossen wird verzichtet. Eingriffe in den Untergrund sind somit nicht vorgesehen bzw. werden auf das bautechnisch nötige Maß beschränkt. Um das gewünschte bauliche Erscheinungsbild zu erreichen, soll sich das Vorhaben in die Höhe entwickeln.

5. Bebauungsplanung

Die Gemeinde kann gem. § 12 Abs. 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der gem. § 8 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 393 a I, der für den größten Teil des hier zu Grunde liegenden Plangebietes Mischgebiet (MI) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO festsetzt. Für einen kleineren, südlich gelegenen Teil gilt der Bebauungsplan Nr. 393 a I a, der Gewerbegebiet (GE) gem. § 1 Abs. 2 Nr. BauNVO festsetzt. Im Mischgebiet sind eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 eine GFZ von 2,4 und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Das beabsichtigte Vorhaben widerspräche diesen Festsetzungen.

5.1 Planverfahren

Mit Datum vom 10.02.2004 hat die Lenk GmbH & Co. Einzelhandels KG, Bochum einen Antrag auf Einleitung des Planverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 09.03. 2004 beschlossen worden, allerdings unter der Bezeichnung "vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 393 a I c -3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 393 a I-". Das Vorhaben wird nun unter der Bezeichnung "Nr. 821 Hiltroper Straße/Dietrich-Benking-Straße" fortgeführt, um deutlich zu machen, dass es sich um ein eigenständiges Verfahren handelt.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden stattgefunden.

Die Erörterung der Planung zur 118. Änderung des Flächennutzungsplans fand am 12.05.2004 statt. Innerhalb der Bürgerversammlung wurden über die Ziele der Flächennutzungsplanänderung hinaus die wesentlichen Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens und die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgestellt und diskutiert. Auf eine eigenständige Erörterung der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 821 mit den Bürgern gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde aus diesem Grund verzichtet.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 821 als "Baufläche für Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf einschließlich einer Bäckerei mit Café (Backshop). Ein Gutachten zur städtebaulichen Verträglichkeit liegt vor und ist in den Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, durch Festsetzung einer „Baufläche für Einzelhandelsbetrieb“, die Ansiedlung des Betriebes planungsrechtlich zu sichern und damit die Nahversorgungssituation zu verbessern. Durch die Festsetzung zulässiger Warensortimente, unterschieden nach Haupt- und Randsortiment, und Beschränkung ihrer jeweiligen Flächengröße sollen negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung vermieden werden.

Die Verkaufsfläche wird insgesamt mit maximal 1.550 m² festgesetzt. Diese Abweichung von dem durch den Investor vorgelegtem Gutachten ist durch die Errichtung von zwei Eingangsbereichen bedingt. Städtebaulich wünschenswert ist der dem zukünftigen Kreisverkehr zugewandte Eingang, zudem plant der Investor einen zweiten Eingang im hinteren Bereich, der den Stellplätzen zugewandt ist. Die deshalb notwendigerweise einzurichtende vergrößerte Kassenzonen ist rechnerisch den Verkaufsflächen zuzuordnen, steht allerdings nicht der Präsentation von Waren zur Verfügung. Zudem wird innerhalb des Gebäudes und innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche eine Bäckerei mit Café (Backshop) seinen Standort finden.

Die Erwartung, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten werden, gilt unter den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Einschränkungen der Verkaufsflächengröße von insgesamt maximal 1.550 m² und der zentrenrelevanten

Nebensortimente. Danach sind ausschließlich die Sortimentsgruppen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 – 13),
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, freiverkäufliche Arzneimittel (WB 15 – 18, 87),
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, ohne lebende Tiere (WB 96)
- Pflanzen (WB 97)
- und Druckereierzeugnisse (WB 56)

als Hauptsortiment zulässig. Für 10 % der Verkaufsfläche sind als Randsortiment sonstige Sortimente zulässig⁷.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 821 setzt zur Wahrung der städtebaulich erwünschten Höhenentwicklung der Bebauung und zur Umsetzung des beschriebenen Konzeptes die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend zweigeschossig im Bereich im Hiltroper Straße und dem geplanten Kreisverkehr zugewandten Bereich fest sowie mit eingeschossig als Höchstmaß in den der Stellplatzanlage zugewandten Bereichen. Für die zweigeschossigen Bereiche wird Flachdach festgesetzt.

5.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese entsprechen dem zu Grunde liegenden Vorhaben. Damit ergeben sich Veränderungen gegenüber der heute rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans. So rücken sie näher an die Dietrich-Benking-Straße heran, um eine Orientierung des Baukörpers auf den Kreisverkehr zu ermöglichen. Weiter südlich entfallen bislang festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen.

5.4 Stellplätze

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 821 setzt südlich und westlich des geplanten Gebäudes Flächen für Stellplätze fest. Es entsteht eine Stellplatzanlage mit insgesamt 98 Stellplätzen. Sie hat Einfahrten von der Hiltroper Straße und der Dietrich-Benking-Straße.

5.5 Verkehr

Im Plangebiet wird öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die zuvor als Mischgebiet festgesetzte Teilfläche im Nordosten des Plangebietes, die nicht in die Baufläche für Einzelhandelsbetrieb einbezogen ist, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie liegt zwischen der Baufläche für Einzelhandelbetrieb und dem geplanten Kreisverkehr. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche an dieser Stelle wird die Entstehung einer nicht nutzbaren Mischgebietsfläche zwischen der Baufläche für Einzelhandelsbetrieb und der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche vermieden. Weiterhin bleibt eine Teilfläche im Osten des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die von der Arkade des Vorhabens im Obergeschoss überbaut wird.

Die Baufläche wird durch die Hiltroper Straße und die Dietrich-Benking-Straße erschlossen.

In einer Entfernung von 300 - 800 m sind Haltestellen der Buslinien Nr. 333, 353, 366 und 367 erreichbar. Das Umsetzungskonzept zur Busnetzoptimierung in Bochum, welches auch in die Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Stadt Bochum einfließen wird, sieht die Einrichtung einer weiteren Linie (344) vor. Die Anbindung an das regionale bzw. überregionale Liniennetz von Straßenbahn, Stadtbahn, S-Bahn und

DB ist somit gewährleistet.

5.6 Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Hiltroper Straße ist auf den privaten Grundstücksflächen je 8 m Straßenfront ein Baum *Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet" (Rotdorn) zu pflanzen. Qualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm. Für jeden Baum ist ein offener, mit bodendeckenden Gehölzen und/oder Stauden bepflanzter Wurzelraum von mindestens 2 m x 2 m anzulegen.

Auf offenen Stellplatzanlagen ist mindestens je acht Stellplätze ein standortgerechter, mittelkroniger, heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angepflanzte Bäume sind anzurechnen.

Diese Festsetzung sichert die Fortsetzung der im westlichen Verlauf der Hiltroper Straße bestehenden Baumreihe zur Dietrich-Benking-Straße. Diese Baumreihe hat vor den Sanierungsarbeiten auch im Plangebiet bestanden und es ist Ziel der Stadt Bochum, diesen ehemals stadtbildprägenden Zustand wieder gestaltend aufzunehmen.

Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich um gestalterische Maßnahmen des Vorhabenträgers mit dem Ziel der städtebaulich/optischen Abschirmung der Stellplatzanlagen zu Nachbarnutzung.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im südlichen und westlichen Bereich des Änderungsgebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese ist vollflächig mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern zu begrünen. Diese festgesetzte Fläche dient der Einfassung des Vorhabens. Sie schirmt die Stellplatzanlage des Vorhabens gegenüber den Nachbarnutzungen städtebaulich ab.

5.8 Ver- und Entsorgung

In der Hiltroper Straße und der Dietrich-Benking-Straße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

5.9 Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten.

Gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Absatz 4 genannten Ausnahmen von der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Im Plangebiet sind dieser Ausnahmesituationen hinsichtlich einer Versickerung aufgrund der Bodenverunreinigungen gegeben.

Der Sanierungsplan fordert für große Teile der Sanierungszonen den Zutritt von Niederschlagswasser nachhaltig zu unterbinden, da somit der Haupteintragspfad unterbrochen wird. Die Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden

Niederschlagswassers wird ausgeschlossen.

Im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Lothringen IV ist eine Grundwassernutzung aufgrund festgestellter und durch die Vornutzung bedingter Grundwasserverunreinigungen auszuschließen.

Industrie- und Gewerbebetrieben muss vor Ansiedlung die Auflage erteilt werden, die evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

6. Umweltbericht

Am 03. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Das Gesetz ändert u.a. das Baugesetzbuch (BauGB) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Nunmehr wird durch die neuen gesetzlichen Regelungen der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert, außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung integriert. Eingeführt wurden obere Schwellenwerte, bei denen Umweltverträglichkeitsprüfungen zwingend vorgeschrieben sind und untere, bei deren Überschreitung eine einzelfallbezogene Vorprüfung erfolgen muss.

Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m² erreicht bzw. überschritten sein. Da es sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um einen Gesamtbereich von ca. 0,6 ha Fläche handelt, und eine bauliche Nutzung schon zuvor zulässig war, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht durchzuführen.

6.1 Immissionsschutz

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan setzt für Teile seines Geltungsbereiches immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel fest, nicht jedoch für das hier zu Grunde liegende bisherige Mischgebiet. Insofern besteht kein Anlass zur Übernahme solcher Festsetzungen.

Eine Immissionsuntersuchung für das konkrete Vorhaben wird zurzeit erarbeitet. Diese Belange sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

6.2 Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Auf Basis des Sanierungsplans⁸ für die Zechenbrache Lothringen IV wurde eine Altlastensanierung durchgeführt.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die folgenden Hinweise über die Meldepflichten bei Funden von Altlasten und/oder Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen aufgenommen.

Altlasten:

Im Plangebiet ist eine Altlastensanierung nach dem am 22.12.1998 genehmigten Sanierungsplan nach Landesabfallgesetz durchgeführt worden. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Bochum und/oder das Staatliche Umweltamt umgehend zu informieren.

Kampfmittel:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder

02331/69720) ist zu verständigen.

6.3 Natur und Landschaft (Eingriff/Ausgleich)

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

6.4 Flora-Fauna-Habitat (FFH)

FFH-Belange gem. § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauGB werden nicht berührt.

6.5 Wasser, Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der gegebenen Bodenverunreinigungen (vgl. Pkt. 5.9) in den Mischwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten.

7. Flächenbilanz

- ▶ Baufläche für Einzelhandelsbetrieb: ca. 0,6 ha
- ▶ Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,01 ha

8. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Bochum durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 821 nicht betroffen. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen aufgrund der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebs sind den Ergebnissen des Gutachtens der GMA zufolge auszuschließen.

9. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die Kosten der Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Gasaustritt

Das Plangebiet befindet sich in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum. Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" (Prof., Dr.-Ing. F. Hollmann, November 2000 / Februar 2001) sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Karbongebirge in Verbindung mit dem unter Tage umgegangenen Steinkohlebergbau stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der häufig diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei geplanten Neubauten Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, empfohlen. Da es speziell für Gasflächendrainagen bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, empfiehlt es sich, dass für die Ausführung von Gasflächendrainagen bei Neubauvorhaben entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund heranzuziehen. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, in Dortmund abzustimmen.

Aufgrund des Schutzbedürfnis der Personen, die sich im Plangebiet aufhalten, wird die Kennzeichnung des gesamten Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erforderlich.

10.2 Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Auf Basis des Sanierungsplans⁹ für die Zechenbrache Lothringen IV wurde eine Altlastensanierung durchgeführt.

Hinweise über verbliebene Altlasten und/oder Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen nicht vor.

Da das Vorhandensein von Altlasten und/oder Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird ein Hinweis allein aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit erforderlich. (vgl. Punkt 6.2)

In nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist zu regeln, dass kontaminierte Aushubmaterialien nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen sind. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. Rahmengrün, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu nachzuweisen.

10.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde Bochum sind im Plangebiet keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler vorhanden. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis über die Meldepflichten bei Funden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW und potenzielle, denkmalrechtlich relevante, Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

10.4 Bergbauliche Belange

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

10.5 Grundwasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die

öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die im Absatz 4 genannten Ausnahmen von den gesetzlichen Pflichten nicht greifen.

Im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Lothringen IV ist eine Grundwassernutzung aufgrund festgestellter und durch die Vornutzung bedingter Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist ausgeschlossen.

10.6 Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet verläuft die Richtfunkstrecke Bochum-Lüdinghausen 23001/001. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

10.7 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 393 a I und 393 a I a, aufgehoben.

ERGÄNZUNG DES BESCHLUSSES:

SITZUNG DES RATES AM 20.07.2004

Aufgrund der o. g. Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg ist auch im Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorlage Nr. 20041812/00) auf der Seite 22 unter Punkt 3.3 der bisherige Text durch folgende Fassung zu ersetzen:

3.3 *Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung*

Im Rahmen der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung erfragt und mit Verfügung vom 06.07.2004 bestätigt.