

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

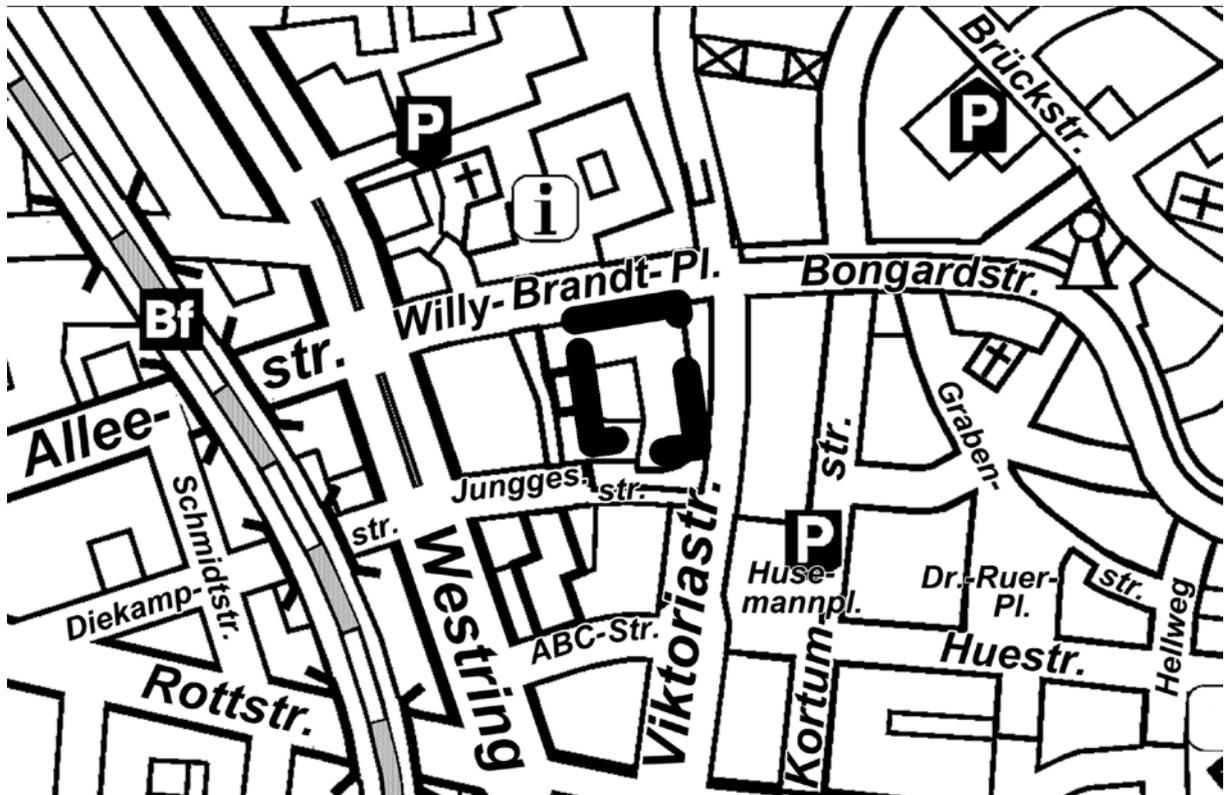
Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

**Bebauungsplan Nr. 576 b I a  
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 576 b I  
- Innenstadt Gleisdreieck -**

**BEGRÜNDUNG**

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für den Satzungsbeschluss  
Stand: 23. Januar 2018



Vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplans

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans**
  - 2.1 Anlass
  - 2.2 Erfordernis
  - 2.3 Ziele
- 3. Bestandsanalyse**
  - 3.1 Situation im Plangebiet
    - 3.1.1 Städtebauliche Struktur
    - 3.1.2 Nutzungsstruktur
    - 3.1.3 Öffentlicher Raum, Verkehr und Erschließung
  - 3.2 Eigentumsverhältnisse
  - 3.3 Andere Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen
- 4. Übergeordnete Planungen**
  - 4.1 Landesentwicklungsplan
  - 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
  - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
    - 4.3.1 Masterplan Einzelhandel
    - 4.3.2 Sanierungsgebiet Innenstadt
    - 4.3.3 Strategische Umweltplanung
- 5. Städtebauliches Konzept**
- 6. Grundzüge der Abwägung**
  - 6.1 Sicherung der Nutzungsmischung
  - 6.2 Steuerung von Vergnügungsstätten
- 7. Planinhalt**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Hinweise
    - 7.2.1 Bodendenkmäler
    - 7.2.2 Kampfmittelbeseitigung
    - 7.2.3 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften
  - 7.3 Kennzeichnungen
    - 7.3.1 Methanaustritte
    - 7.3.2 Altlasten
  - 7.4 Nachrichtliche Übernahme
- 8. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**
  - 8.1 Merkmale des Bebauungsplans
    - 8.1.1 Größe des Vorhabens
    - 8.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
      - 8.1.2.1 Wasser

- 8.1.2.2 Boden
- 8.1.2.3 Luft
- 8.1.3 Abfallerzeugung
- 8.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen
- 8.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien
- 8.2 Standort des Vorhabens
  - 8.2.1 Nutzungskriterien
  - 8.2.2 Qualitätskriterien
  - 8.2.3 Schutzkriterien
    - 8.2.3.1 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte
    - 8.2.3.2 Denkmäler
- 8.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen
  - 8.3.1 Ausmaß und Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffenen Bevölkerung)
  - 8.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
  - 8.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
    - 8.3.3.1 Artenschutz
    - 8.3.3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft
    - 8.3.3.3 Stadtklimatische Auswirkungen
    - 8.3.3.4 Lärm
  - 8.3.4 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit
- 8.4 Zusammenfassung der Vorprüfung

**9. Bebauungsplanverfahren**

**10. Flächenbilanz**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der rund 6100 m<sup>2</sup> große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 576 b I a liegt im Westen der Bochumer Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch den Willy-Brandt-Platz im Norden, die Viktoriastraße im Osten, die Bebauung entlang der Wegeverbindung Am Schlegelturm im Westen und der Bebauung entlang der Junggesellenstraße im Süden und umfasst das sog. Telekomgebäude als Teil des es umgebenden Telekomblocks (Baublock).

## **2. Anlass, Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans**

### **2.1 Anlass**

Ausgelöst durch die Aufgabe des Justizstandortes im Bereich zwischen Viktoriastraße und Westring wurde die städtebauliche Zielvorstellung entwickelt, den Gesamtbereich entlang der westlichen Seite der Viktoriastraße zu einem lebendigen Innenstadtbereich, bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Verwaltungsnutzungen, Bildungseinrichtungen sowie begrünten Zonen und Platzflächen und damit zu einem frequenzbringenden Rückgrat der zentralen Innenstadt zu entwickeln. Hierzu hatte in den Jahren 2013/2014 ein Investorenauswahlverfahren mit städtebaulicher Konzeption stattgefunden. Das Telekomgebäude stellt dabei ein entscheidendes Scharnier für diese Gesamtentwicklung dar.

Während in den Ergebnissen zum Investorenauswahlverfahren noch ein Abriss des Telekomgebäudes angedacht war, verfolgt die Stadt nun das Ziel, das Gebäude zu erhalten, denn es stellt gegenüber dem historischen Rathaus eine stadtbildprägende Situation dar. Es erscheint aus heutiger Sicht möglich, das Gebäude, gemäß den Zielen des Investorenauswahlverfahrens, für kerngebietstypische Nutzungen, wie Einzelhandel und Verwaltungen, umzugestalten.

### **2.2 Erfordernis**

Das Telekomgebäude gehört zum, in weiten Teilen des Bochumer Innenstadtgebiets geltenden, einfachen Bebauungsplans Nr. 576 b I. Dieser wurde durch Veröffentlichung in der Bochumer Tagespresse am 14.11.1990 rechtsverbindlich und setzt den Gebäudekomplex als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest. Mit dieser Festsetzung lassen sich die o. g. Zielvorstellungen nicht durchführen, sodass eine Änderung dieser Gebietsausweisung erforderlich wird. Ein Betrieb des gesamten Gebäudes als Poststandort ist außerdem nicht mehr vorgesehen.

Weiterhin wurde bereits im August 2009 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 864 gefasst, der ebenfalls den Telekomblock miteinbezog. Ziel dieses Bebauungsplans war jedoch eine Gesamtlösung für die Bereiche Justizgebäude und Telekomblock in der Hand eines Eigentümers mit dem Abriss des Telekomgebäudes zu entwickeln. Diese Vorgehensweise wurde aufgegeben und der Bebauungsplan in 2016 in zwei Teile geteilt (wobei der Telekomblock zum Teil II gehört), da sich unterschiedliche Zeiträume bei der Entwicklung der Flächen abzeichneten. In den Teil II sind weiterhin auch die Bebauungen östlich der Wegeverbindung Am Schlegelturm sowie nördlich der Junggesellenstraße integriert, für die kein unmittelbares Planungserfordernis besteht, da der Bebauungsplan Nr. 576 b I diese bereits als Kerngebiet (MK) festsetzt.

Um nun kurzfristig für das Telekomgebäude die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten wie für die angrenzenden Grundstücke zu eröffnen, soll zunächst die Änderung von Gemeinbedarfsfläche in MK-Gebiet erfolgen.

Zudem sind Regelungen zu Vergnügungsstätten, Wettbüros und Betrieben mit sexuellen Darbietungen und Dienstleistungen erforderlich, um Konflikte in dem innerstädtischen Plangebiet von vornherein auszuschließen, da diese Betriebe geeignet sein können, andere schutzbedürftige Nutzungen zu stören oder verunstaltend zu wirken.

## **2.3 Ziele**

Die Ziele des Bebauungsplans sind

- die Sicherung und Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit vielfältigen Funktionen als Teil der Bochumer Innenstadt,
- planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und anderen störenden Nutzungen zur Verhinderung von Trading-down-Effekten.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll im Plangebiet die Sicherung und Entwicklung einer innenstadttypischen urbanen Nutzungsmischung mit besonderem Schwerpunkt auf Einzelhandel, Verwaltungseinrichtungen und Büros verwirklicht werden. Hier ist die Anpassung des Planungsrechts als Realisierungsgrundlage notwendig.

## **3. Bestandsanalyse**

### **3.1 Situation im Plangebiet**

#### **3.1.1 Städtebauliche Struktur**

Das Plangebiet wird durch das 4-geschossige Telekomgebäude als eine geschlossene, verdichtete und innenstadttypische Blockrandbebauung entlang der Viktoriastraße und der südlichen Seite des Willy-Brandt-Platzes geprägt. Im Innenbereich befindet sich eine Stellplatzanlage. Damit ist der Planbereich zu 100% versiegelt.

Nördlich grenzt an der Nordseite des Willy-Brandt-Platzes das historische Rathaus an. Auf der östlichen Seite der Viktoriastraße ist im Eckbereich zur Bongardstraße ein Gebäudekomplex mit einer kleinen Einkaufspassage mit Einzelhandel und Wohnungen in Obergeschossen zu finden. Im weiteren Verlauf Richtung Süden folgt eine Spielhalle sowie die rückwärtigen Seiten eines Schuhhauses, einer Buchhandlung sowie das Gebäude einer Bank. Südlich grenzen Verwaltungsgebäude an, nördlich befinden sich Gebäudeteile der ehemaligen Schlegelbrauerei mit dem unter Denkmalschutz stehenden Schlegelturm.

#### **3.1.2 Nutzungsstruktur**

Der Gebäudekomplex wurde ursprünglich von der Deutschen Bundespost genutzt und im Zuge der Privatisierungsmaßnahmen auf die Deutsche Telekom übertragen.

Im Erdgeschoss befindet sich weiterhin eine Filiale der Deutschen Post einschließlich einer Postbankfiliale. In den Obergeschossen sind weitere auch postfremde Verwaltungen eingezogen.

Der gesamte Innenbereich wird bis an die Grenzen der umliegenden Gebäude als privater Stellplatz genutzt. Die Zufahrt erfolgt von der Junggesellenstraße durch das Gebäude Viktoriastraße 10.

### **3.1.3 Öffentlicher Raum, Verkehr und Erschließung**

Die öffentlichen Räume Viktoriastraße, Willy-Brandt-Platz und Bongardstraße sind in den letzten Jahren als verkehrsberuhigte Zonen mit breiten Fußwegen aufwendig umgebaut worden, nachdem die Straßenbahn in den Untergrund verlegt worden ist. Oberirdische Stellplätze für den Individualverkehr sind hier nur in reduzierter Form an einigen Stellen zu finden und sollen auch nicht erweitert werden. Vornehmlich stehen in unmittelbarer Umgebung jedoch Tiefgaragen, insbesondere die Tiefgaragen P1 - Husemannplatz und P3 - Rathaus (BVZ), zur Verfügung. Die auf das Vorhaben konkret bezogene Fragestellung zu den Stellplätzen ist im weiteren Verfahren oder im Bauantragsverfahren zu klären.

Eine Umfahrung des Planbereiches ist zurzeit auf den Verkehrswegen Willy-Brandt-Platz, Viktoriastraße und Junggesellenstraße möglich, die Wegverbindung Am Schlegelturm ist nur von Fußgängern begehbar.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist optimal. Auf dem Willy-Brandt-Platz befinden sich mehrere Zugänge (Bochum-Rathaus-Süd) zu den Stadtbahnlinien 302/310, 306 sowie die U 35 (Campus Linie). Perspektivisch kann das Untergeschoss des Telekomgebäudes an die Verteilerebene der Linie 302/310 direkt angeschlossen werden. Darüber hinaus verkehren auf der Viktoriastraße die Buslinien 353, 354 und 394 und auf dem Bongard-Boulevard die Buslinien 345 und 368.

Da das bestehende Gebäude an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist und erhalten bleibt, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung auch weiterhin gewährleistet bleibt.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Grundstück im Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

### **3.3 Andere Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen**

Der Bebauungsplan 576 b I a ersetzt für den Änderungsbereich den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 576 b I.

Angrenzend befinden sich folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 576 a - Fußgängerzonen/Innenstadt -, Schlussbekanntmachung vom 16.10.1987, er trifft im Wesentlichen Regelungen zu Vergnügungsstätten, zur Stärkung des Wohnens und zur Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten zentraler Einrichtungen und setzt auf der östlichen Seite der Viktoriastraße MK-Gebiet mit Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betrieben mit sexuellem Charakter fest.

- Bebauungsplan 156 b - Tiefgarage Dr.-Ruer-Platz / Husemannplatz -, Schlussbekanntmachung vom 15.10.1980, er trifft im Eckbereich Viktoriastraße Husemannplatz die Festsetzung MK-Gebiet und sichert den Husemannplatz als öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußgängerzone und die Viktoriastraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die darunter liegende Tiefgarage.
- Bebauungsplan Nr. 410 - für das Gebiet zwischen Viktoriastraße, ABC-Straße, Westring und Diekampstraße - Schlussbekanntmachung vom 18.08.1973, er sichert die Erweiterung des Justizzentrums im zum Westring gelegenen Grundstücksteils.

Es existieren folgende städtebauliche Satzungen nach BauGB:

- Sanierungsgebiet Innenstadt gem. § 142 Abs. 3 BauGB, letzte Änderung am 18.10.2008, für den Konrad-Adenauer-Platz. Wesentliche Sanierungsziele sind die hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume und eine Verbesserung der Wegführung, Orientierung und Raumbildung mit dem Ziel einer Attraktivitätssteigerung der Bochumer Innenstadt und bessere Herausstellung ihrer Alleinstellungsmerkmale.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

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

##### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Nach dem am 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) werden auf Landesebene alle raumordnerischen Ziele in einem Instrument gebündelt und somit das System der räumlichen Planung in NRW vereinfacht. Diese Bündelung entspricht auch der Vorgabe des § 8 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG), nach der im Regelfall in den Ländern ein Raumordnungsplan für das Landesgebiet aufzustellen ist. Nach dem LEP ist Bochum im Rahmen der weiterhin gültigen zentralörtlichen Gliederung des Landes, in Ober-, Mittel- und Grundzentren, als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 des ROG „sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen“. In Anlehnung an dieses Ziel und unter dem Aspekt des demografischen Wandels legt der LEP fest, die weitere Siedlungsentwicklung auf Standorte zu konzentrieren, an denen auch langfristig ein attraktives Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen bereitgestellt werden kann, womit die Innenstädte gestärkt und die Infrastrukturfolgekosten reduziert werden können.

Im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel wird als Ziel und Grundsatz genannt, diesen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen und den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festzusetzen.

## **4.2 Regionaler Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städteregion Ruhr stellt ein Planungsinstrument dar, das die Planungsebenen Regionalplanung (Regionalplan) und vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) in einem Planwerk zusammenführt. Damit besteht der RFNP aus einem regionalplanerischen und einem bauleitplanerischen Teil. Er ist ein wichtiges Kommunikations- und Ordnungsinstrument. Er schafft die Voraussetzungen für eine abgestimmte umwelt- und sozialverträgliche Bodennutzung und koordiniert die unterschiedlichen Nutzungsansprüche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr und Freiraum. Der RFNP trat am 03.05.2010 in Kraft und ist als Regionalplan einerseits Ziel der Raumordnung und entfaltet andererseits wie ein Flächennutzungsplan interne Bindungswirkung für die Verwaltung.

- Darstellung des Plangebiets im regionalplanerischen Teil des RFNP gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung zum LPIG NW: allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).
- Darstellung des Plangebiets im bauleitplanerischen Teil des RFNP gemäß § 5 Abs. 2 BauGB: gemischte Baufläche.

Fazit: Der Bebauungsplan Nr. 576 b I a entspricht den Zielen, Grundsätzen und Darstellungen des RFNP (regionalplanerischer und bauleitplanerischer Teil) und ist damit aus diesem entwickelt.

## **4.3 Ziele der Stadtentwicklung**

### **4.3.1 Masterplan Einzelhandel**

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und strukturellen Veränderungen im Einzelhandel hat der Rat der Stadt Bochum im Jahr 2006 den Masterplan Einzelhandel beschlossen. Damit stellt der Masterplan ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Zwischenzeitlich erfolgte die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel, um seine Inhalte an die aktuellen Entwicklungen anzupassen und neue Ziele zu formulieren. Der „Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012“ wurde am 14.02.2013 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Im Jahre 2017 erfolgte eine Nachjustierung.

Der Masterplan Einzelhandel definiert die Grundzüge der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bochum, indem er zentrale Versorgungsbereiche und deren städtebauliche Rahmenbedingungen darstellt und mögliche Entwicklungsperspektiven und planungsrechtliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigt. Er dient als Steuerungs- und Entscheidungsgrundlage für die Stadtverwaltung sowie die Politik in der Stadt Bochum, die mit diesem Instrument in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen und frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Masterplans Einzelhandel beinhaltet 28 zentrale Versorgungsbereiche, die in einem 4-stufigen System verschiedenen Zentren-typen zugeordnet sind. Der Masterplan definiert verschiedene Ziele, die der zukünftigen Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum zugrunde zu legen sind.

Zur Ausgestaltung seiner Ziele definiert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Bochumer Einzelhandels sowie der zentralen Versorgungsbereiche, die die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Bauleitplanung sind. Die Planungsgrundsätze dienen der Einordnung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben.

Die Bochumer Innenstadt stellt das Hauptgeschäftszentrum dar. Es ist der einzige zentrale Versorgungsbereich der Stufe I. Der Masterplan Einzelhandel ordnet den gesamten Teil des Plangebiets dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum zu. Im Hauptgeschäftszentrum soll ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden sein. Dazu kommt ein breit gefächertes und umfangreiches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen und Wohnen.

Zur Ausgestaltung seiner Ziele definiert der Masterplan Einzelhandel drei Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Bochumer Einzelhandels und der zentralen Versorgungsbereiche. Die Grundsätze, die teilweise auch für das Hauptgeschäftszentrum relevant sind, sind die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Bauleitplanung und entsprechend zu berücksichtigen.

*Grundsatz 1 (Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten):*  
Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.

*Grundsatz 2 (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten):*  
Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien I-III (Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirks- und Stadtteilzentren) liegen, wobei eine Begrenzung der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes in Abhängigkeit von der jeweiligen Hierarchiestufe erfolgen sollte.

*Grundsatz 3 (Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten):*  
Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment in den Sonderstandorten liegen, an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale jedoch nur in Form von Substitutionen gemäß dem Umsatzäquivalenzprinzip. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in GI-Gebieten sowie in solchen GE-Gebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht. Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) einnehmen.

Bereits im Jahre 2008 ist vor dem Hintergrund der anstehenden Veränderungen auf dem Justizgelände und dem Telekomblock ein Einzelhandelsgutachten speziell zu den „Perspektiven für den Standort Gerichtsgelände in der Bochumer Innenstadt“ erstellt worden, welches in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel - Vertiefung Innenstadt im Jahre 2010 Berücksichtigung fand.

Der Bebauungsplan Nr. 576 b I a trägt dazu bei, die Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel umzusetzen. Derzeit findet eine weitere Überarbeitung des Masterplans Einzelhandel statt. Es aber absehbar, dass im Hinblick auf die o. g. Grundsätze keine Änderung vorgesehen sind, die eine Neubewertung der Grundsätze erforderlich macht.

Innerhalb des Plangebietes ist Einzelhandel heute in nur begrenztem Umfang vorhanden. Mit der Hauptnutzung Post ist der Verkauf von Artikeln, die mit der Versendung von postalischen Sendungen verbunden sind, also in geringem Umfang auch Schreibwarenartikel, möglich.

#### **4.3.2 Sanierungsgebiet Innenstadt**

Am 18.10.2007 wurde die Erweiterung des Sanierungsgebiets Innenstadt und damit die Ausdehnung auf das Plangebiet vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Mithilfe der Sanierung sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden. Zur Durchführung der Sanierung wurden Sanierungsziele beschlossen, von denen für den Teilbereich des Sanierungsgebietes, für den der Bebauungsplan Nr. 576 b I a aufgestellt wird, insbesondere folgende zu berücksichtigen sind:

- Stärkung und Unterstützung ergänzender profilierter Angebote, beispielsweise in der nördlichen Innenstadt und dem Quartier der Spezialisten.
- Bereichsgerechte, qualitativ hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume, um ein attraktives Umfeld zur Stärkung vielfältiger Funktionen der Innenstadt zu gewährleisten.
- Herausbildung von robusten und vielfältigen Teilräumen für unterschiedliche Nutzungsanforderungen.
- Verbesserung der „Empfangsqualität“, der Orientierung, der Wegeführung und der Raumbildung.
- Ordnung des ruhenden und des fließenden Verkehrs.
- Herausstellen der Alleinstellungsmerkmale Bochums zur Stärkung der Identität und Attraktivität.
- Ansiedlung oberzentraler Einrichtungen von Wissenschaft und Bildung, Kultur und Unterhaltung sowie von sozialen Einrichtungen.
- Erhalt und Nutzung stadtbildprägender, erhaltenswerter Gebäude und Ensembles.

Der Bebauungsplan Nr. 576 b I a trägt zur Umsetzung dieser Ziele bei bzw. steht diesen nicht entgegen.

#### **4.3.3 Strategische Umweltplanung**

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen.

Die StrUP berücksichtigt umweltrelevante Zielvorgaben des RFNP und formuliert als übergeordneten Handlungsbedarf den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die nachhaltige Sicherung von Umweltfunktionen und die Minimierung von Umweltgefährdungen.

Die StrUP für die Stadt Bochum hat eine stadökologische Aufwertung zum Ziel und formuliert vor diesem Hintergrund einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Dabei wird das Stadtgebiet gemäß einem räumlichen Zielkonzept differenziert und mit einem Umweltzielsystem (Umweltqualitätsziele) verknüpft. Das räumliche Zielkonzept weist einzelne Stadträume, Stadtpulse (Leitbahnen für hohe Umweltqualität) und Stadtpunkte (Umweltbausteine im Siedlungsraum) aus, denen jeweils verschiedene Umweltqualitätsziele zugeordnet sind. Diese Umweltqualitätsziele sollen bei der städtebaulichen Entwicklung als Abwägungsbelange berücksichtigt werden.

Klimaanalyse: Klimatisch ist das Plangebiet als Lastraum der hochverdichteten Innenstadt mit einem extremen Bioklima eingestuft. Die Gefahr der Entstehung von starken Wärmeinseln sowie von Winddiskomfort im Bereich der Straßenschluchten und offenen Plätze besteht. Das Plangebiet kann dem Klimatop eines Innenstadtklima zugeordnet werden (vgl. aktuelle Klimaanalyse des RVR von 2008).

Handlungskarte Klimaanpassung: Die Klimatopkarte „Ist“ zeigt für das Plangebiet schon mit der derzeit bestehenden Bebauung eine Hitzebelastung im Ist-Zustand (Stadtklimatop für das nordöstliche Plangebiet, Innenstadtklimatop für das südliche Plangebiet) und die Karte „Zukunft“ zeigt die Ausweitung der Hitzebelastung für das Zukunfts-Szenario 2051-2060 im Bereich des nordöstlichen Plangebiets zum Innenstadtklimatop auf.

Im Hinblick auf Klimadynamik und Luftaustauschprozesse wird der Bestand vom Innenstadtklima mit starker sommerlicher Aufheizung und Emissionen von Lärm und Schadstoffen geprägt.

Fazit: Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 576 b I a findet keine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse statt, da das Grundstück bereits zu 100% versiegelt ist und mit der vorgesehenen Neugestaltung des Innenbereichs mehr Begrünung einhergehen wird.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet wird durch das 4-geschossigen Telekomgebäude als eine geschlossene, verdichtete und innenstadttypische Blockrandbebauung entlang der Viktoriastraße und der südlichen Seite des Willy-Brandt-Platzes geprägt. Im Innenbereich befindet sich eine Stellplatzanlage.

Gegenüber dem historischen Rathaus stellt das Telekomgebäude eine stadtbildprägende Situation dar, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Daher wird das Ziel verfolgt, das Gebäude in einen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort umzuwandeln. Dazu soll die bisherige Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche - Post in Kerngebiet geändert werden.

Gggfl. könnte sich die Realisierung der politischen Forderung nach einer Markthalle durch eine teilweise Überbauung des Innenhofes erreichen lassen.

## **6. Grundzüge der Abwägung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen öffentlichen und privaten Belangen erfolgen.

Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

Die Ziele des Bebauungsplans sind:

- die Sicherung und Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit vielfältigen Funktionen als Teil der Bochumer Innenstadt,
- planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und anderen störenden Nutzungen zur Verhinderung von Trading-down-Effekten.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll im Plangebiet die Sicherung und Entwicklung einer innenstadttypischen urbanen Nutzungsmischung mit besonderem Schwerpunkt auf Einzelhandel, Verwaltungseinrichtungen und Büros verwirklicht werden.

### **6.1 Sicherung der Nutzungsmischung**

Das Plangebiet ist derzeit durch ein Gebäude geprägt, welches über Jahrzehnte hinweg als Post- bzw. Telekomstandort mit begleitenden Nutzungen diente. In den letzten Jahren hatte sich der ursprüngliche Nutzer in weiten Teilen aus dem Gebäude zurückgezogen, sodass die Immobilie zum Verkauf anstand. Der Planbereich nimmt Anteil an der städtebaulichen Zielvorstellung, den Gesamtbereich entlang der westlichen Seite der Viktoriastraße zu einem lebendigen Innenstadtbereich, bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Verwaltungsnutzungen, Bildungseinrichtungen sowie begrünte Zonen und Platzflächen, zu entwickeln und soll damit zu einem frequenzbringenden Rückgrat der zentralen Innenstadt beitragen. Das Telekomgebäude stellt dabei ein entscheidendes Scharnier für diese Gesamtentwicklung dar.

Bereits heute grenzen an das Plangebiet zu drei Seiten weitere durch Bebauungspläne festgesetzte Kerngebiete an. Damit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine „Insel“ innerhalb eines größeren Kerngebietszusammenhangs.

Während in den Ergebnissen zum Investorenauswahlverfahren noch ein Abriss des Telekomgebäudes angedacht war, verfolgt die Stadt nun das Ziel, das Gebäude zu erhalten, denn es stellt gegenüber dem historischen Rathaus eine stadtbildprägende Situation dar. Es erscheint aus heutiger Sicht möglich, das Gebäude, gemäß den Zielen des Investorenauswahlverfahrens, für kerngebietstypische Nutzungen, wie Einzelhandel und Verwaltungen, umzugestalten.

Ziel ist, eine Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen im Plangebiet zu erreichen und unverträgliche Nutzungen, die aus städtebaulichen Gründen die Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet gefährden könnten, auszuschließen; dies betrifft insbesondere für Vergnügungsstätten, Wettbüros und Betriebe aus dem sexuellen Milieu zu.

Vor dem Hintergrund dieser planerischen Ziele ist eine Abwägung zwischen den oben formulierten öffentlichen Belangen und privaten Interessen nach einer maximalen Verwertung der Grundstücke erforderlich.

## **6.2 Steuerung von Vergnügungsstätten**

Spielhallen und Wettbüros als (teilweise) Unterarten der Vergnügungsstätten stehen besonders im Fokus der Stadtplanung, da sie geeignet sind, Aufwertungsmaßnahmen der Stadt Bochum im Plangebiet zu unterlaufen und städtebaulich erwünschte Nutzungen zu verdrängen. Zur Verhinderung eines Trading-down-Prozesses („Niveauabsenkung“ im Einzelhandels- / Dienstleistungsbereich) sind weitgehende Regelungen zu Spielhallen und Wettbüros erforderlich, da Vergnügungsstätten geeignet sind, aufgrund der besseren finanziellen Ausstattung ihrer Betreiber auch in Lagen mit hohem Mietniveau einzudringen.

Eine Abwägung zwischen den Verwertungsinteressen von privaten Grundstückseigentümern und öffentlichen Belangen wie Sicherung von Gestaltungsansprüchen, Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen und die Umsetzung der Entwicklungskonzeption für das Viktoriaquartier, ist erforderlich.

## **7. Planinhalt**

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er nur Aussagen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen wird verzichtet.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gem. § 7 BauNVO**

Für das Kerngebiet trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*Kerngebiet gem. § 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO  
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.*

1.1 *Im Kerngebiet sind allgemein zulässig:*

- a) *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- b) *Einzelhandelsbetriebe (nach Maßgabe von Punkt 1.3 d), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- c) *Vergnügungsstätten (nach Maßgabe von Punkt 1.3 c)*

- d) *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (nach Maßgabe von Punkt 1.3 c und 1.3 d)*
- e) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- f) *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (nach Maßgabe von Punkt 1.3 b)*

1.2 *Im Kerngebiet sind ausnahmsweise zulässig:*

- a) *sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses*

1.3 *Im Kerngebiet sind nicht zulässig:*

- a) *Tankstellen und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO*
- b) *sonstige Wohnungen und Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO im Erdgeschoss*
- c) *Spielhallen, Wettbüros*
- d) *Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten*

Begründung:

Es ist ein Ziel des Bebauungsplans, im Plangebiet eine innenstadttypische Mischung aus Einzelhandelsbetrieben, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, öffentlichen Einrichtungen und in geringem Ausmaß auch Wohnen zuzulassen.

Im Kerngebiet werden abweichende Regelungen vom Zulässigkeitskatalog des § 7 BauNVO getroffen.

*Tankstellen und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO* sind ausgeschlossen, weil sie geeignet sind, aufgrund ihres Platzbedarfs den Bebauungszusammenhang zu unterbrechen und die städtebaulich erwünschte Raumbildung durch eine mehrgeschossige Bebauung im Kreuzungsbereich von Willy-Brandt-Platz und Viktoriastraße zu stören. Darüber hinaus sind die vorhandenen o. g. Verkehrswege nicht geeignet und darauf ausgelegt, Fahrzeugverkehre aufzunehmen, die den Standort einer Tankstelle rechtfertigen lassen.

*Sonstige Wohnungen und Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO* sind im Erdgeschoss unzulässig, weil die Erdgeschosszonen insbesondere für Einzelhandelsnutzungen gesichert werden sollen, da sich hier der städtebauliche Ausdruck und die Wahrnehmbarkeit eines Kerngebietes manifestiert.

*Spielhallen und Wettbüros* sind unzulässig. Dieser Ausschluss dient dazu, an der städtebaulich bedeutsamen und zentralen Lage des Plangebiets innerhalb der Bochumer Innenstadt die negativen städtebaulichen Folgen dieser Betriebe zu unterbinden. Durch eine Verzerrung des Bodenpreisgefüges, eine abschottende Gestaltung ihrer Schaufensterbereiche und ein negatives Image sind sie geeignet, eine entsprechende negative Entwicklung zu verursachen. Durch einen Trading-down-Prozess ist eine „Abwärtsspirale“ der Nutzungsvielfalt und deren Wertigkeit zu befürchten, die an dieser stadträumlich bedeutsamen Lage negative städtebauliche Effekte bewirken würde, die die Aufwertungs Bemühungen der Stadt Bochum für das Plangebiet konterkarieren würden.

*Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten* sind ausgeschlossen, um eine Niveauabsenkung (Trading-down-Prozess) im Einzelhandels-/Dienstleistungsbereich zu verhindern.

Zudem sind Betriebe dieser Art geeignet, das im Umfeld des Kerngebietes vorhandene Wohnen wesentlich zu stören und die mit Spielhallen und Wettbüros vergleichbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorzurufen.

## **7.2 Hinweise**

Die nachfolgenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **7.2.1 Bodendenkmäler**

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

*Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761-9375-0; Fax:02761-9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).*

### **7.2.2 Kampfmittelbeseitigung**

*Der Bebauungsplan liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Eine Luftbilddauswertung konnte jedoch nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.*

*Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind daher grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zu einem Durchmesser von 80 mm sowie Rammkernsondierungen nach DIN 4094 und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>). Es ist zudem erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.*

*Spätestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten ist dem  
Ordnungsamt der Stadt Bochum  
Willy-Brandt-Platz 2-6  
44777 Bochum, Zimmer 249  
Tel.: 0234 910-1408/-1783, E-Mail: [ordnungsamt@bochum.de](mailto:ordnungsamt@bochum.de)*

*ein Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500 einzureichen (auch per Mail) und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Im Lageplan ist die abzusuchende Fläche zu markieren. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.*

Grundsätzlich gilt: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der KBD zu verständigen.

### **7.2.3 Außerkräfttreten bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften**

*Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 576 b I außer Kraft.*

## **7.3 Kennzeichnungen**

### **7.3.1 Methangasaustritte**

*Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen ggf. Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.*

*Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH<sub>4</sub>-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.*

### **7.3.2 Altlasten**

#### **7.3.2.1 Bodenbelastungen**

- *Das Plangebiet wird nicht im städtischen Altlastenkataster geführt. Der Bereich des Innenhofes des Postgebäudes wird aber im Kataster der ehemaligen Tankstellen und Eigentankanlagen (unter der Nr. 529/1) geführt. Nach Aktenlage waren dort mehrere unterirdische Heizöltanks bis ca. 1963 in Betrieb.*

*In der Luftbildauswertung sind seit ca. 1886 zahlreiche Altbebauungen im Plangebiet verzeichnet und das Plangebiet weist zahlreiche Bunkeranlagen auf.*

- *Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanie- rung zu überwachen. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.*

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

#### **7.3.2.2 Bodenschutz**

- *Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu belegen.*
- *Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.*

#### **7.4 Nachrichtliche Übernahme**

Über die nordöstliche Ecke des Plangebiets verlaufen mehrere Richtfunkverbindungen. Diese werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der Betreiber der Richtfunkverbindungen (Telefónica Germany GmbH & Co. OHG) hat darauf hingewiesen, dass es bei Bauhöhen von mehr als 40 m und bei Aufstellen von Baukränen innerhalb der Strecken zu Beeinträchtigungen der Verbindungen kommen kann. Solche Maßnahmen sind vorab mit dem o. g. Betreiber abzustimmen.

#### **8. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Der Bebauungsplan Nr. 576 b I a dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist dafür eine überschlägige Vorprüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans (Vorprüfung des Einzelfalls) erforderlich, wenn er eine Größe der Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm festsetzt. Dies ist hier zwar nicht der Fall, jedoch wird nach § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls dadurch begründet, dass durch die Festsetzung eines MK-Gebietes die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebes ermöglicht wird, die eventuell nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG den Prüfwert für die Vorprüfung erreichen oder überschreiten.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch die Stadt Bochum durchgeführt. Dabei wurde auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zurückgegriffen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 864 eingegangen sind, der auch den Bereich des Telekomgebäudes umfasste. Im Hinblick auf die aktuelle Planung wurden am 02.08.2017 einige städtische Stellen zu einem Behördentermin geladen und das Thema am 09.08.2017 mit der städtischen Verkehrsplanung erörtert.

Aus den vorliegenden Informationen wurde als Ergebnis festgestellt, dass voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden.

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls dargestellt. Dabei werden die maßgeblichen in Anlage 2 zum UVPG formulierten Kriterien berücksichtigt.

## **8.1 Merkmale des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 576 b I a überplant einen Teilbereich des seit 1990 gültigen Bebauungsplans Nr. 576 b I von Fläche für den Gemeinbedarf - Post in Kerngebiet gem. § 7 BauNVO. Im Planbereich befindet sich das Telekomgebäude, in dem heute die Deutsche Post, eine Postbankfiliale und weitere postfremde Verwaltungen untergebracht sind. Das 4-geschossige, jedoch aufgrund des hohen Sockelgeschosses höher erscheinende Gebäude bildet eine geschlossene, verdichtete und innenstadttypische Blockrandbebauung entlang der Viktoriastraße und der südlichen Seite des Willy-Brandt-Platzes. Im Innenbereich, und damit angrenzend zu den Bebauungen an der Junggesellenstraße und Wegeverbindung Am Schlegelturm, befindet sich eine Stellplatzanlage. Damit ist das Plangebiet zu 100% versiegelt.

Der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung wird durch den Bebauungsplan insoweit verändert - bereits heute besteht Planungsrecht gem. §§ 30, 34 BauGB - als zukünftig, mit wenigen Ausnahmen, das gesamte Spektrum der Kerngebietsnutzungen möglich sein werden. Der Bebauungsplan Nr. 576 b I a wird wie der Bebauungsplan Nr. 576 b I als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Das städtebauliche Konzept sieht jedoch den Erhalt des vorhandenen Gebäudes vor, welches gegenüber dem historischen Rathaus eine stadtbildprägende Situation darstellt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Der Bebauungsplanbereich hat Anteil an der städtebaulichen Zielrichtung den Gesamtbereich entlang der westlichen Seite der Viktoriastraße zu einem lebendigen Innenstadtbereich, bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Verwaltungsnutzungen, Bildungseinrichtungen sowie begrünte Zonen und Platzflächen und damit zu einem frequenzbringenden Rückgrat der zentralen Innenstadt zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan soll zunächst die Umnutzung des Gebäudes ermöglicht werden.

Letztendlich wird mit der angestrebten MK-Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die eventuell nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG den Prüfwert für die Vorprüfung erreichen oder überschreiten, eröffnet.

### **8.1.1 Größe des Vorhabens**

Der Bebauungsplan Nr. 576 b I a umfasst eine Fläche von rd. 6.100 m<sup>2</sup>. Auf Grundlage des § 34 BauGB ist eine mehrgeschossige Bebauung möglich.

### **8.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Luft, Natur und Landschaft**

#### **8.1.2.1 Wasser**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt derzeit im Mischsystem. Langfristig ist geplant, in diesem Bereich auf ein Trennsystem umzustellen. Bei baulichen Veränderungen im Innenbereich, welche auch die Kanalisation betreffen, kann dieses Ziel berücksichtigt und Regenwasser getrennt abgeleitet bzw. eine nachhaltige Lösung für den Umgang mit dem Regenwasser gesucht werden. Sonstige Wasserläufe sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### **8.1.2.2 Boden**

Das Plangebiet wird nicht im städtischen Altlastenkataster geführt. Der Bereich des Innenhofes des Postgebäudes wird aber im Kataster der ehemaligen Tankstellen und Eigentankanlagen (unter der Nr. 529/1) geführt. Nach Aktenlage waren dort mehrere unterirdische Heizöltanks bis ca. 1963 in Betrieb.

In der Luftbildauswertung sind seit ca. 1886 zahlreiche Altbebauungen im Plangebiet verzeichnet und es weist zahlreiche Bunkeranlagen auf.

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitonierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen ggf. Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH<sub>4</sub>-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Ansonsten werden durch keine schützenswerten Böden in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist zu 100% versiegelt; größere Entsiegelungen sind allerdings nicht vorgesehen.

### **8.1.2.3 Luft**

Belastungsschwerpunkte wurden nach den Belastungskarten des LANUV aus 2009 nicht festgestellt. Der Bereich liegt in der Bochumer Umweltzone.

Klimatisch ist das Plangebiet als Lastraum der hochverdichteten Innenstadt mit einem extremen Bioklima eingestuft. Die Gefahr der Entstehung von starken Wärmeinseln sowie von Winddiskomfort im Bereich der Straßenschluchten und offenen Plätze besteht. Das Plangebiet kann dem Klimatop eines Innenstadtklima zugeordnet werden.

Die Klimatopkarte „Ist“ zeigt für das Plangebiet schon mit der derzeit bestehenden Bebauung eine Hitzebelastung im Ist-Zustand (Stadtklimatop) und die Karte „Zukunft“ zeigt die Ausweitung der Hitzebelastung für das Zukunfts-Szenario 2051-2060 im Bereich des nordöstlichen Plangebiets zum Innenstadtklimatop auf.

Im Hinblick auf Klimadynamik und Luftaustauschprozesse wird der Bestand vom Innenstadtklima mit starker sommerlicher Aufheizung und Emissionen von Lärm und Schadstoffen geprägt.

Bei baulichen Veränderungen im Innenhof ist entweder eine Begrünung von neuen Dachflächen oder ein Aufbruch versiegelter Bereiche anzustreben. Sollte hier eine mehrgeschossige Bebauung entstehen, würden sich die Kaltluftströmungen der Dachbegrünung auch über das Telekomgebäude hinaus auf die Umgebung positiv auswirken. Weitere Begrünungsmaßnahmen im Zuge von gastronomischen Nutzungen können ebenfalls eine positive Wirkung erzeugen.

#### **8.1.2.4 Natur und Landschaft**

Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beansprucht. Es handelt sich um einen verdichteten Innenstadtbereich, das Grundstück ist zu 100% versiegelt. Vor dem Hintergrund eine höhere Aufenthaltsqualität im Innenbereich des Objektes zu erzielen, werden gestalterische Maßnahmen eher zu einer Aufwertung führen. Derzeit ist der Innenraum durch eine Stellplatzanlage ohne jegliche Bepflanzungen gekennzeichnet.

#### **8.1.3 Abfallerzeugung**

Das Plangebiet umfasst einen Verwaltungsstandort, was in den Obergeschossen möglicherweise auch weiterhin beibehalten wird. Jedoch wird aufgrund der Einzelhandelsnutzung im EG eine höhere Abfallmenge anfallen, als bisher. Inwieweit hier Maßnahmen zur Reduktion von Verpackungsmaterial greifen, kann derzeit nicht beurteilt werden. Die Abfallentsorgung ist durch das städtische Tochterunternehmen USB Bochum GmbH gewährleistet.

#### **8.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Im Rahmen der geplanten kerngebietstypischen Nutzung sind keine Besonderheiten hinsichtlich dem Verschmutzungsgrad oder der Belästigungen zu erwarten. Mögliche Einzelhandelsbetriebe müssen sich an die gesetzlich bestimmten Öffnungszeiten halten.

#### **8.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Von den im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Betrieben sollen die mit dem höheren Gefährdungspotential, nämlich Tankstellen, ausgeschlossen werden. Die weiterhin zulässigen Betriebe verwenden keine Stoffe oder Technologien, von denen ein erhöhtes Unfallrisiko ausgehen kann.

## **8.2 Standort der Vorhaben**

### **8.2.1 Nutzungskriterien**

Der Standort befindet sich im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Bochum. Im unmittelbaren Umfeld sind stadtbauliche Aufwertungsmaßnahmen, wie die Umgestaltung der Viktoriastraße, der Bongardstraße und des Willy-Brandt-Platzes zu verkehrsberuhigten Zonen erfolgt. Darauf wird sich das Vorhaben nicht negativ auswirken; die höhere Frequentierung des Standortes ist aus stadtplanerischer Sicht erwünscht, da sie zur Stärkung der Innenstadt und damit zur Ausnutzung innenstadtrelevanter Einrichtungen beiträgt sowie Fahrverkehre in die außenliegenden Bereiche verringert. Die Erreichbarkeit über den ÖPNV ist durch mehrere vor der Tür liegende Haltestellen des Bus- und U-Bahn-Verkehrs optimal. Der ruhende Verkehr kann möglicherweise in den vorhandenen Tiefgaragen untergebracht werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und können genutzt werden.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Planbereich wie folgt dargestellt:

- im regionalplanerischen Teil des RFNP gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung zum LPIG NW: allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).
- im bauleitplanerischen Teil des RFNP gemäß § 5 Abs. 2 BauGB: gemischte Baufläche.

Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 576 b I a den Zielen, Grundsätzen und Darstellungen des RFNP (regionalplanerischer und bauleitplanerischer Teil) und ist damit aus diesem entwickelt.

### **8.2.2 Qualitätskriterien**

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Standortes werden keine hochwertigen Biotope oder Gewässer betroffen. Das Grundstück ist zu 100% versiegelt, sodass Bau- oder Umbaumaßnahmen zu keiner Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft führen werden. Bei einer Neugestaltung des Innenbereiches können durch begrünte Dachflächen und teilweisen Aufbruch versiegelter Flächen Verbesserungen erreicht werden.

### **8.2.3 Schutzkriterien**

Die in der Auflistung unter den Punkten 2.3.1 bis 2.3.9 der Anlage 2 des UVPG genannten Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **8.2.3.1 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte**

Das Plangebiet befindet sich zwar im hochverdichteten Innenstadtbereich, jedoch ist der Wohnanteil eher gering. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wohnungen. Auch im Tageszeitraum wird das Gebiet eher gering frequentiert, da sich hier derzeit keine Ladenzeilen befinden. Lediglich die Filiale der Deutschen Post bringt eine gewisse Belebung. Eine intensivere Nutzung des Gebäudes durch Einzelhandel wird, insbesondere auch in Kombination mit der geplanten Neubebauung auf dem Justizgelände, wird insgesamt zu einer deutlichen Belebung in diesem Quartier sorgen.

### **8.2.3.2 Denkmäler**

An der westlichen Seite außerhalb des Plangebietes befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Turm der ehemaligen Schlegelbrauerei. Auf der gegenüberliegenden Seite des Willy-Brandt-Platzes liegt das historische Rathaus.

### **8.2.4 Zusammenwirkung mit anderen Vorhaben**

Im Rahmen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 864, zu dem das Plangebiet selbst gehörte, ist eine ähnlich gelagerte Neuordnung der vorhandenen Verhältnisse geplant. Das Justizzentrum ist Ende 2017 zum neuen Standort am Ostring verlagert worden. Die vorhandenen Gebäude werden komplett abgerissen und ersetzt durch ein Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier.

In Kombination mit dem Telekomgebäude werden sich die Besucherzahlen in dem Quartier erhöhen, was städtebaulich durchaus erwünscht ist, da dies zu einer Belebung der Bochumer Innenstadt insgesamt führen soll. Mit der Bündelung von Verwaltungs- und Einzelhandelseinrichtungen können Standorte auf der grünen Wiese verhindert und Fahrverkehre innerhalb des Bochumer Stadtgebietes reduziert werden. Für den ruhenden Verkehr sollen zwar keine weiteren oberirdischen Stellplätze angeboten werden, womit Stellplatzsuchverkehre in den Straßen Willy-Brandt-Platz und Viktoriastraße ausgeschlossen sind. Allerdings kann der Anlieferungsverkehr für den Telekomblock, soweit er über die Junggesellenstraße abgewickelt wird, dort zu einer Mehrbelastung führen, die durch weitere Maßnahmen, wie das auf dem Justizgelände geplante Hotel und die angedachte Überlaufausfahrt aus der Tiefgarage, verstärkt werden kann. Diese Auswirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf den Wohnblock im Bereich zwischen Westring, Willy-Brandt-Platz, Am Schlegelturm und Junggesellenstraße, gutachterlich zu überprüfen. Änderungen der Verkehrsströme können sich jedoch auch aus der derzeitigen in Prüfung befindlichen Sperrung der Hans-Böckler-Straße für den Durchgangsverkehr ergeben.

## **8.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **8.3.1 Ausmaß und Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)**

Auswirkungen können sich möglicherweise durch ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Besucher und Beschäftigte ergeben. Jedoch wird sich dieses aufgrund der vorhandenen Vorbelastung in diesem innerstädtischen Bereich kaum bemerkbar machen. Darüber hinaus befinden sich im Bereich von Willy-Brandt-Platz und Viktoriastraße kaum oberirdische öffentliche Stellplätze, sodass die Hauptanbindung des Vorhabens für den Individualverkehr in erster Linie über die vorhandenen Tiefgaragen abgewickelt werden soll.

Eine weitere Problematik, die es zu untersuchen gilt, betrifft den Anlieferungsverkehr. In diesem Zusammenhang ist nachzuweisen, dass dieser verträglich abgewickelt werden kann. Davon könnte insbesondere der Wohnblock zwischen Westring, Willy-Brandt-Platz, Am Schlegelturm und Junggesellenstraße betroffen sein.

Da es derzeit keine Planung für die Umnutzung des Telekomblocks gibt, kann in dieser Hinsicht noch keine Aussage getroffen werden, dies bleibt der Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten.

### **8.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Grenzüberschreitenden Charakter werden die Auswirkungen nicht haben.

### **8.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und der Versiegelungsgrad liegt bei 100%. Durch die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans wird keine Bebauung in einer Dichte zugelassen, wie sie nicht bereits vorher zulässig war.

Die Auswirkungen bewegen sich in einem Bereich, der für die umliegenden Grundstücke kaum negativ wahrzunehmen sein wird. Die benachbarten Geschäfte werden vielmehr von der höheren Frequentierung durch Laufkundschaft profitieren.

#### **8.3.3.1 Artenschutz**

Durch den Erhalt des Gebäudes wird zunächst keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Sollten jedoch Veränderungen an den Fassaden des Gebäudes durchgeführt werden, wäre im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine solche Prüfung notwendig.

#### **8.3.3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Für den vorliegenden Plan, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, sind die Eingriffe bereits vorher zulässig. Es besteht bereits Planungsrecht gem. § 30 BauGB (einfacher Bebauungsplan Nr. 576 b I) i. V. m. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Darüber hinaus ist auch aufgrund der faktischen Beschaffenheit des Plangebietes (Versiegelungsgrad, bestehende Bebauung) offenkundig, dass durch eine weitere Neubebauung ohnehin keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe entstehen können und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **8.3.3.3 Stadtklimatische Auswirkungen**

Klimatisch ist das Plangebiet als Lastraum in der hochverdichteten Innenstadt mit einem extremen Bioklima eingestuft. Die Gefahr der Entstehung von starken Wärmeinseln sowie von Winddiskomfort im Bereich der Straßenschluchten besteht. Das Plangebiet kann dem Klimatop eines Innenstadtklimas zugeordnet werden.

Die Klimatopkarte „Ist“ zeigt für das Plangebiet schon mit der derzeit bestehenden Bebauung eine Hitzebelastung im Ist-Zustand (Stadtklimatop) und die Karte „Zukunft“ zeigt die Ausweitung der Hitzebelastung für das Zukunfts-Szenario 2051-2060 im Bereich des nordöstlichen Plangebiets zum Innenstadtklimatop auf.

Im Hinblick auf Klimadynamik und Luftaustauschprozesse wird der Bestand vom Innenstadtklima mit starker sommerlicher Aufheizung und Emissionen von Lärm und Schadstoffen geprägt.

Bei baulichen Veränderungen können im Grunde nur Verbesserungen erreicht werden. Im Innenhof ist entweder eine Begrünung neuer Dachflächen oder ein Aufbruch versiegelter Bereiche anzustreben, sodass hier Grünflächen oder offene Wasserstellen angelegt werden können. Sollte hier eine mehrgeschossige Bebauung entstehen, würden sich die Kaltluftströmungen einer Dachbegrünung sogar über das Telekomgebäude hinaus auf die Umgebung positiv auswirken. Weitere Begrünungsmaßnahmen im Zuge von gastronomischen Nutzungen können ebenfalls eine positive Wirkung erzeugen.

Des Weiteren eignen sich helle Farben oder Materialien für die äußeren Fassaden zur Minderung der Aufheizung als mögliche Entlastung des Bestandes des Innenstadtklimas. Die Verwendung des Baustoffs Photoment kann darüber hinaus zu einer Reduzierung von Stickoxiden führen.

Durch die Änderung des Bebauungsplan Nr. 576 b I sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

#### **8.3.3.4 Lärm**

Die Berechnung der Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm an den Fassaden des Telekomgebäudes südlich der Straße Willy-Brandt-Platz und westlich der Viktoriastraße hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für eine geplante Kerngebiets-Nutzung (MK) an allen Fassaden eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Die höchsten Pegel werden im Tageszeitraum mit bis zu 63 dB(A) an der nördlichen Fassade (parallel zur Straße Willy-Brandt-Platz) erreicht. An der östlichen Fassade ergab die Berechnung bis zu 61 dB(A). Gut 15 dB(A) niedriger mit maximal 45 dB(A), liegen die Lärmpegel an den straßenabgewandten Fassaden im Innenhof des Telekomblocks.

Im Nachtzeitraum ergab die Berechnung das gleiche Bild wobei die Lärmpegel, aufgrund der niedrigeren Verkehrsbelastung, rund 10 dB(A) niedriger als im Tageszeitraum sind.

Ein akuter Handlungsbedarf ist daraus nicht abzuleiten.

#### **8.3.4 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Insgesamt sind mit der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens keine Auswirkungen auf die natürliche Beschaffenheit des Standortes verbunden, da im Planbereich keine naturnah genutzten Flächen vorhanden sind.

Es könnte lediglich mit einem, jedoch im Innenstadtbereich kaum wahrzunehmenden, erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu einer nicht erheblichen zusätzlichen Luft- und Lärmbelastung durch Fahrzeugverkehr zu rechnen sein. Die Viktoriastraße und der Willy-Brandt-Platz dürften hiervon kaum betroffen sein, da auf diesen Verkehrswegen kaum öffentliche Stellplätze angelegt sind und zukünftig Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrs eingeleitet werden sollen.

Dagegen kann von einer Erhöhung der Fußgängerbewegungen, insbesondere in der Wechselbeziehung zum geplanten Umbau des Justizgeländes ausgegangen werden. Durch die längeren Öffnungszeiten des Einzelhandels einschließlich einiger verkaufsoffener Sonntage im Vergleich zur Nutzung als Postgebäude wird der Bereich auch dauerhafter frequentiert. Allerdings wird dies zu einer durchaus gewünschten Belebung des Quartiers beitragen und die benachbarte Wohnbevölkerung kaum nachhaltig stören wird.

#### **8.4 Zusammenfassung der Vorprüfung**

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den zukünftig über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 576 b I möglichen großflächigen Einzelhandel hervorgerufen werden.

### **9. Bebauungsplanverfahren**

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 576 b I a ist Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 576 b I - Innenstadt / Gleisdreieck - aus dem Jahre 1990. Vor dem Hintergrund einer Gesamtlösung für die Neubebauung der Bereiche Justiz- und Telekomblock wurde im August 2009 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 864 gefasst. Grundlage war das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens mit städtebaulicher Konzeption, das 2014 vorgelegt wurde. Die Vorgehensweise einer Gesamtlösung wurde allerdings aufgegeben, da sich unterschiedlicher Zeiträume bei der Entwicklung der Flächen abzeichneten. Der Bebauungsplan wurde deshalb im März 2016 in zwei Teile geteilt. Der Teil II, zu dem auch der Telekomblock gehört, umfasst auch die westlich und südlich angrenzenden Gebäude.

Nachdem nun das Ziel verfolgt wird, das Telekomgebäude zu erhalten und eine kerngebietstypische Mischnutzung anzustreben, die mit der gültigen Festsetzung von Fläche für den Gemeinbedarf - Post nicht kompatibel ist, sollen nun die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und die Fläche in Kerngebiet umgewandelt werden. Da noch keine Detailplanung bekannt ist, soll der Bebauungsplan Nr. 576 b I a als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 576 b I a wurde gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche übersteigt zwar nicht die in § 13a Abs. 1 BauNVO aufgeführten Schwellenwerte, jedoch wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG aufgrund der möglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe erforderlich. Die überschlägige Prüfung hatte ergeben, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach dem Beschluss über die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte am 30.10.2017 die Bekanntmachung der Verfahrensschritte im Amtsblatt. In der Zeit vom 30.10.2017 bis zum 17.11.2017 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Im Anschluss daran wurde in der Zeit vom 20.11. - 20.12.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt.

### **10. Flächenbilanz**

<i>Flächenart</i>	<i>Größe in m<sup>2</sup> (ca.)</i>
<i>Kerngebiet</i>	6.100