

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 762 - Industriestraße / Coloniastraße -

für ein Gebiet nördlich bzw. östlich der Industriestraße, beidseitig der Frenkingstraße, beidseitig der Vollmondstraße, südlich der Bahnstrecke Dortmund Hbf. / Essen Hbf., westlich der Ümminger Straße sowie westlich der Coloniastraße

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederungsübersicht

1. Plangebiet
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung
3. Historische Entwicklung
 - 3.1 Ehemalige Zechen
 - 3.2 Bauleitplanung
4. Bestandssituation
 - 4.1 Wohnnutzung
 - 4.1.1 Betriebsbezogenes Wohnen
 - 4.1.2 Wohnen und Gewerbe auf demselben Grundstück
 - 4.1.3 Sonstiges Wohnen
 - 4.2 Gewerbe
 - 4.2.1 Einzelhandelsbetriebe
 - 4.2.2 Freizeitbetriebe
 - 4.2.3 Beherbergungsbetriebe
 - 4.3 Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe
 - 4.3.1 Plangebietsinterne Nutzungskonflikte
 - 4.3.1.1 _____ Bereich nördlich der Frenkingstraße und beidseits
der Vollmondstraße
 - 4.3.1.2 _____ Bereich der Geheimrat-Leuschner-Straße
 - 4.3.1.3 _____ Coloniastraße 15
 - 4.3.2 Plangebietsexterne Nutzungskonflikte
 - 4.3.2.1 Wohngebiet östlich der Coloniastraße
 - 4.3.2.2 Wohngebiet an der Straße "Sontener Berg"
 - 4.4 Nutzungskonflikte durch Verkehrslärm
5. Bestehende Planungen
 - 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 5.2 Ziele der Stadtentwicklung
 - 5.3 Flächennutzungsplan
 - 5.4 Lärminderungsplan Bochum-Langendreer

6. **Planverfahren**
 - 6.1 **Anregungen der Bürger**
 - 6.2 **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**
 - 6.3 **Hinweise der Stadtverwaltung**
 - 6.4 **Berücksichtigung der Anregungen und Stellungnahmen**

7. **Abwägungsvorgang und -ergebnis**
 - 7.1 **Abwägungsvorgang**
 - 7.2 **Abwägungsergebnis**
 - 7.2.1 Immissionsschutz
 - 7.2.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen
 - 7.2.1.2 Auswirkungen unterschiedlicher Baugebietsausweisungen
 - 7.2.1.3 Planerische Konzeption für die Gemengelage
 - 7.2.1.4 Planerische Konzeption für die Randgebiete
 - 7.2.2 Ausschluss von Nutzungen
 - 7.3 **Zusammenfassung**

8. **Planinhalte**
 - 8.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 8.1.1 Gewerbegebiete
 - 8.1.2 Immissionseinschränkungen
 - 8.1.3 Erweiterter Bestandsschutz
 - 8.1.4 Mischgebiete
 - 8.1.5 Allgemeine Wohngebiete
 - 8.1.6 Sondergebiete
 - 8.2 **Sonstige Festsetzungen**
 - 8.2.1 Verkehrsflächen
 - 8.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 8.2.3 Waldflächen
 - 8.2.4 Private Grünflächen
 - 8.2.5 Versorgungsflächen
 - 8.3 **Kennzeichnungen**
 - 8.4 **Hinweise**
 - 8.5 **Nachrichtliche Übernahmen**

9. **Natur- und Landschaft**

10. **Altlasten / Grubengasaustritte**

11. **Erschließung**

12. **Kosten**

13. **Anlagen**

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst ca. 43 ha und liegt im Stadtteil Bochum-Langendreer, knapp 300 m westlich des Stadtteilzentrums Langendreer/Alter Hauptbahnhof. Es befindet sich nördlich bzw. östlich der Industriestraße, beidseitig der Frenkingstraße, beidseitig der Vollmondstraße, südlich der Bahnstrecke Dortmund/Essen, westlich der Ümminger Straße sowie westlich der Coloniastraße. Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Mansfeld, einem der größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete in Bochum.

Auf Anregung der Bürger wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 03.08.1999 in Richtung der Bahnstrecke erweitert. Hierdurch werden die Baugrundstücke nördlich der Frenkingstraße vollständig in das Plangebiet miteinbezogen, genauso wie die Waldfläche westlich der Vollmondstraße.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 762 - Industriestraße / Coloniastraße - war die oberverwaltungsgerichtliche Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplanes Nr. 323 im Bereich des jetzigen Plangebietes. Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ist das Plangebiet derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Zur Lösung der vorhandenen Nutzungskonflikte im Plangebiet und zur planerischen Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ohne die planungsrechtliche Steuerung der Art der baulichen Nutzung drohen sich die bereits bestehenden Immissionskonflikte im Bestand weiter zu verschärfen. Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse und zur Herstellung von Planungssicherheit für die bestehenden Gewerbebetriebe sind daher Maßnahmen zur Konfliktlösung notwendig.

Zudem sollen die gewerblichen Flächen für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen einschließlich von Betrieben der Entwicklung, Wartung, Lagerung und Distribution (ohne Einzelhandel) von Gütern vorgehalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 762 - Industriestraße / Coloniastraße - verfolgt somit zwei Zielsetzungen:

1. Entschärfung des historisch gewachsenen Konfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe,
2. Ausschluss von städtebaulich unverträglichen Nutzungen im Plangebiet.

3. Historische Entwicklung

3.1 Ehemalige Zechen

Die Ursprünge der gewerblichen Nutzung wie auch der Wohnnutzung im Plangebiet gehen auf den industriell betriebenen Kohleabbau im 19. Jahrhundert zurück. Der Betrieb der Zeche und Kokerei Vollmond auf dem Gelände östlich der Vollmondstraße und nördlich der Frenkingstraße begann bereits Anfang des 19. Jahrhunderts. Zur damaligen Zeit wurden mehrere neue Schächte abgeteuft. Im Jahre 1926 wurde die Zeche mit der Zeche Heinrich Gustav vereinigt. Die Schächte der Zeche Vollmond blieben dennoch erhalten und dienten bis in die 1950er Jahre der Wetterführung.

Auf einer Luftbildaufnahme aus dem Jahre 1926 sind die oberirdischen Förderanlagen der Zeche zu erkennen, die über mehrere Gleisanschlüsse verfügte. Bereits zur damaligen Zeit war die Zeche von Wohn- und Bürogebäuden an der Vollmond- und Frenkingstraße umringt. Die Wohngebäude wurden vom Personal der Zechen und deren Angehörigen genutzt.

Weitere Luftbilder aus den Jahren 1959 und 1969 zeigen den Rückbau der oberirdischen Zechenanlagen. Im Jahre 1969, also zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 323, waren die Förder- und Gleisanlagen bereits vollständig entfernt worden. Soweit erkennbar, wurde das freigewordene Gelände zur Ablagerung von Materialien und Schutt genutzt. Der die Zeche umgebende Kranz aus Wohn- und Bürogebäuden blieb dagegen bis 1969 fast vollständig erhalten. Diese Gebäude wurden vom Bergwerkseigentümer, der Harpener Bergbau AG, an Dritte weiterveräußert. Auch die Stadt Bochum erwarb und veräußerte einige Grundstücke. Die Käufer nutzten die Betriebswohnungen zu sonstigen Wohnungen um. Die hierfür notwendigen Baugenehmigungen liegen nicht (mehr) vor.

Durch die Veräußerung der Betriebswohnungen an Dritte manifestierte sich das bis heute zu konstatierende unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nördlich der Frenkingstraße. Der gegenwärtige Nutzungskonflikt liegt also bereits in der Anlage der Zeche Vollmond begründet und wurde in den nachfolgenden Jahrzehnten durch die Veräußerungspolitik noch weiter verschärft.

Südöstlich der Zeche Vollmond lag zwischen Frenkingstraße, Coloniastraße und Geheimrat-Leuschner-Straße die größere Zeche und Kokerei Mansfeld. Bereits im 18. Jahrhundert wurden die ersten Erbstollen "Urbanus" und "Victor-Friedrich" verliehen. Durch Zusammenschluss der genannten Bergwerke mit der Zeche Colonia in unmittelbarer Nachbarschaft entstand im Jahre 1875 die Zeche Mansfeld. 1900 wurde eine neue Kokerei errichtet. Im Jahre 1938 wurden hier 730.000 Tonnen Kohle gefördert und 295.000 Tonnen Koks erzeugt. Die Stilllegung der Zeche Mansfeld erfolgte im Jahre 1963.

Die Flächen zwischen den Zechen Vollmond und Mansfeld wurden bis in die Nachkriegszeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Neue Wohngebiete entstanden erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts nordwestlich der Vollmondstraße und südlich der Industriestraße.

3.2 Bauleitplanung

Die aus den Zechenanlagen resultierende industrielle Vorprägung des Plangebietes war Anlass, am 30.12.1971 den Bebauungsplan Nr. 323 in Kraft zu setzen, der ein

großflächiges Industrie- und Gewerbegebiet auswies. Im jetzigen Plangebiet wurde größtenteils ein Industriegebiet festgesetzt. Lediglich westlich der Geheimrat-Leuschner-Straße und westlich der Vollmondstraße wurden wegen der benachbarten Wohngebiete kleinere Gewerbegebiete festgesetzt. Betriebsunabhängiges Wohnen war im gesamten Geltungsbereich nicht vorgesehen. Auch vorhandene Wohngebäude an der Frenking- und Vollmondstraße wurden durch ein Industriegebiet überplant. Eine Immissionsbeschränkung fand nicht statt.

Die mangelnde Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet war auch Anlass einer Normenkontrollklage vor dem Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen. Durch Beschluss vom 07.01.1998 stellte das Gericht die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 323 für den Bereich des jetzigen Plangebietes fest.

In der Begründung des Beschlusses heißt es:

“Die Antragsgegnerin” (die Stadt Bochum) “hat den Konflikt zwischen Wohnnutzung und Industrie dadurch lösen wollen, dass sie die Wohnnutzung ‘weggeplant’ hat. Eine Bewältigung des Konfliktes liegt in dieser Planung nicht.” ... “Die geplante Ansiedlung von Industrie im Hintergelände dieser Wohnhäuser konnte mit einer fortdauernden Wohnnutzung nicht verträglich sein. Die Antragsgegnerin hat keine realistische Perspektive dafür entwickelt, wie nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gesunde Wohnverhältnisse für die bestandsgeschützten Wohnhäuser gewährleistet werden konnten.”

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 323 führte auch zu einer (teilweisen) Unwirksamkeit der auf dessen Grundlage aufgestellten Änderungspläne. Betroffen waren folgende Änderungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 323 b - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 - aus dem Jahre 1981, der die bauliche Ergänzung der Industriestraße im Bereich der Grundstücke Industriestraße 36a bis 38c zum Gegenstand hatte.
- Bebauungsplan Nr. 323 c - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 - aus dem Jahre 1996, durch den die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 323 (mit Ausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 323 b) konkretisiert wurde.
- Bebauungsplan Nr. 323 d - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 b - aus dem Jahre 1991, durch den ein Sondergebiet für ein SB-Möbelhaus festgesetzt wurde.
- Bebauungsplan Nr. 323 e - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 d - aus dem Jahre 1995, durch den die Erweiterung des SB-Möbelhauses ermöglicht wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 699 - Coloniastraße - für ein Gebiet zwischen Coloniastraße und Industriestraße, für den der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft am 24.10.1995 den Aufstellungsbeschluss gefasst hatte, wurde nach dem Gerichtsbeschluss nicht weitergeführt. Dessen Geltungsbereich wird in das jetzige Plangebiet mit aufgenommen.

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 323 wurde am 11.05.1998 öffentlich bekannt gemacht.

4. Bestandssituation

Infolge der Industrie- und Gewerbegebietsausweisung des Bebauungsplanes Nr. 323 siedelten sich auf den unbebauten Flächen im Bereich der Industriestraße seit den 1970er Jahren zahlreiche Gewerbebetriebe an. Bis auf wenige Ausnahmen wird der Bereich innerhalb des Ringes, der durch die Industrie- und Coloniastraße gebildet wird, von Produktionsbetrieben, Handwerksbetrieben, Speditionen und unternehmensbezogenen Dienstleistungen genutzt.

Dagegen ist der Bereich nördlich der Frenkingstraße aufgrund der historischen Entwicklung von einem kleinräumigen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt (sog. "Gemengelage").

Da es Ziel des Bebauungsplanes Nr. 762 ist, die bestehenden Nutzungskonflikte zwischen der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung in der zukünftigen Entwicklung zu entschärfen, bedarf es zur Beurteilung der Konflikte und deren Lösung einer genauen Bestandserhebung der vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen.

Durch mehrere Ortsbegehungen, die Sichtung und Auswertung von Bauakten (soweit vorhanden bzw. verfügbar), die Heranziehung von Auszügen aus den Gewerbe- und Einwohnerregistern sowie dem Liegenschaftskataster wurde während der Aufstellung des Bebauungsplanes versucht, ein möglichst exaktes und vollständiges Bild des aktuellen Bestandes zu erhalten. Aufgrund der zum Teil sehr diffusen Nutzungsstrukturen, speziell im Bereich der Frenkingstraße, der Vollmondstraße und am Wessweg ist es in Einzelfällen jedoch nicht möglich, vollständige, verifizierte Bestandsdaten zu ermitteln. In diesen Fällen ist es erforderlich, plausible Annahmen zu treffen.

Nachfolgend werden die wesentliche Strukturen im Plangebiet thematisch erläutert.

4.1 Wohnnutzung

Die derzeit im Plangebiet vorzufindende Wohnnutzung wird überwiegend schon seit Jahrzehnten ausgeübt. Hinsichtlich seiner Beziehung zur gewerblichen Nutzung kann das Wohnen in drei Gruppen untergliedert werden:

- Betriebsbezogenes Wohnen,
- Wohnen und Gewerbe auf demselben Grundstück ohne Funktionszusammenhang sowie
- sonstiges Wohnen.

Diese Untergliederung ist zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit des Wohnens gegenüber gewerblichen Immissionen von Bedeutung. Nachfolgend soll daher der Bestand dahingehend näher analysiert werden:

4.1.1 Betriebsbezogenes Wohnen

Betriebsbezogenes Wohnen liegt nach der Legaldefinition des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vor bei "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm

gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind". Nur solche Wohnungen sind in einem Gewerbe- oder Industriegebiet ausnahmsweise zulässig.

Die Feststellung, welche Wohnungen im Plangebiet aufgrund ihrer faktischen Nutzung unter dem Begriff des betriebsbezogenen Wohnens zu subsumieren sind, ist auf Grundlage der dem Plangeber zur Verfügung stehenden Daten nicht immer eindeutig möglich. Denn wie unter Gliederungspunkt 4.1.3 beschrieben, liegen für die Umnutzung der ehemaligen Betriebswohnungen und -büros keine Baugenehmigungen (mehr) vor. Auch lassen sich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht aus den Gewerbe- und Einwohnerregistern ermitteln. Zudem ist das bauliche Verhältnis von Gewerbebetrieb und Wohnung nicht immer exakt abgrenzbar.

Dennoch kann bei folgenden Hausgrundstücken von einem betriebsbezogenen Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgegangen werden:

- Frenkingstraße 11, 21, 29, 37, 43
- Industriestraße 24, 31, 32, 34, 38, 40, 40b, 38a, 60.

Im Plangebiet befinden sich weitere angemeldete Gewerbebetriebe, die zugleich Wohnsitz des Betriebsinhabers sind. Jedoch dominiert in diesen Fällen die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung, so dass es sich nicht um betriebsbezogenes Wohnen i.S.d. BauNVO handelt.

4.1.2 Wohnen und Gewerbe auf demselben Grundstück

Gleicht man die Daten aus dem Einwohnerregister mit den Daten aus den Bauakten, dem Gewerberegister sowie dem Liegenschaftskataster ab, ergibt sich ein weiter ausdifferenziertes Bild der Wohnnutzung im Plangebiet. Denn teilweise ist auf Grundstücken, die aufgrund ihres räumlichen Zusammenhangs und den Eigentumsverhältnissen eine Wirtschaftseinheit bilden, sowohl Gewerbe als auch Wohnen vorhanden, ohne dass ein funktionaler Zusammenhang zu erkennen ist. Es ist in diesen Fällen offensichtlich, dass von den jeweiligen Grundstückseigentümern beide Nutzungen geduldet werden. Aus dieser Tatsache muss im Vergleich zu einer reinen Wohnnutzung des Grundstücks von einer geringeren Schutzwürdigkeit ausgegangen werden.

Eine funktional unabhängige Gewerbe- und Wohnnutzung ist auf folgenden Grundstücken vorzufinden:

- Coloniastraße 15
- Frenkingstraße 35, 37, 49
- Wessweg 16.

4.1.3 Sonstiges Wohnen

Wie unter Gliederungspunkt 3.1 dargelegt, entstand schon im Zusammenhang mit dem Betrieb der Zeche Vollmond eine straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Frenking- und Vollmondstraße sowie am Wessweg. Diese betriebsbezogene Wohnungen wurden nach Stilllegung der Zechen Vollmond und Mansfeld vom damaligen Eigentümer, der Harpener Bergbau AG, an Dritte weiterveräußert. Diese nutzten die Gebäude als Wohnungen und zwar nur in Ausnahmefällen im

Zusammenhang mit Gewerbebetrieben.

Die eigentlich für eine Umnutzung in nicht betriebsbezogenes Wohnen erforderliche Baugenehmigung konnte in keinem einzigen Fall in den Bauakten gefunden werden. Dies kann zum einen darin begründet sein, dass keine Bauanträge gestellt wurden, zum anderen darin, dass die Bauakten in den Archiven der Stadtverwaltung durch die Kriegszerstörungen verloren gingen.

Wenn auch keine Baugenehmigungen vorliegen, wurde gleichwohl gegen die "schleichende Umnutzung" der ehemaligen Betriebswohnungen bauordnungsrechtlich nicht eingeschritten, diese vielmehr geduldet und durch die Veräußerungspolitik der Stadt Bochum zum Teil auch aktiv begleitet. So wurden in den 1970er und frühen 1980er Jahren Gebäude an der Frenkingstraße, Industriestraße, Vollmondstraße und am Wessweg veräußert mit der vertraglichen Verpflichtung einer dauernden gewerblichen Nutzung. Diese Vertragsklausel wurde grundbuchlich für den Zeitraum von 10 Jahren mit einer Vormerkung auf Rückauflassung gesichert. Die Frist ist in allen Verkaufsfällen jedoch abgelaufen, ohne dass von dem Recht auf Rückauflassung Gebrauch gemacht wurde.

Im Ergebnis entstand so nördlich der Frenkingstraße eine straßenbegleitende Wohnzeile, die unmittelbar nördlich und südlich von Gewerbebetrieben flankiert wird. Eine besonders massive Häufung an sonstigen Wohnungen ist im Einmündungsbereich der Vollmondstraße in die Frenkingstraße festzustellen. Hier tritt die gewerbliche Nutzung im Straßenbild eindeutig zurück.

Aus den Luftbildern aus den Jahren 1959 und 1969 kann geschlossen werden, dass bei folgenden, heute noch vorhandenen Gebäuden, Betriebswohnungen und Büros zu Wohnzwecken umgenutzt wurden:

- Vollmondstraße 19, 21, 47, 47b, 48, 51, 52, 53
- Frenkingstraße 3, 4, 5, 17, 35, 37, 39, 41, 49
- Wessweg 4, 6, 16.

Nach einem Auszug aus dem Einwohnerregister vom Februar 2005 sind insgesamt 142 Einwohner mit ersten oder zweiten Wohnsitz im Bereich der Frenking- und Vollmondstraße sowie dem Wessweg gemeldet. Lediglich 12 Einwohner (zuzüglich Angehörige) sind im Gewerberegister auch als Inhaber eines Gewerbebetriebes am Wohnsitz gemeldet, so dass nur in Ausnahmefällen eine betriebsbezogene Wohnnutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorliegen dürfte (vgl. Gliederungspunkt 4.1.1).

Der bauliche Zustand der Wohngebäude im Bereich der Vollmondstraße und Frenkingstraße variiert deutlich. Einzelne Gebäude sind nach dem äußerlichen Erscheinungsbild in sehr gutem Zustand, in anderen Fällen erstaunt es, dass die Gebäude überhaupt noch bewohnbar sind. Dennoch sind nach dem Einwohnerregister mit Ausnahme der Bauruine Frenkingstr. Nr. 9 alle Wohngebäude bewohnt.

Eine weitere Konzentration von Wohnbebauung liegt beidseits der Geheimrat-Leuschner-Straße sowie an der Ümminger Straße vor. Während die Bebauung westlich der Geheimrat-Leuschner-Straße noch aus der Vorkriegszeit stammt, ist die östlich gelegene Bebauung in den 1990er Jahren entstanden.

Trotz des Ausschlusses von nicht betriebsbezogenen Wohnungen im Bebauungsplan Nr. 323 entstanden nach dessen Inkrafttreten weitere Wohnungen, bei denen zumindest heute keine Betriebsbezogenheit mehr vorliegt. Im Einzelnen sind dies:

- Vollmondstraße 19a:

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahre 1983 zeitgleich mit einer gewerblichen Nutzung (Lager- und Fertigungshalle) auf demselben Grundstück genehmigt. Die vorgelegten Antragsunterlagen, insbesondere beim Antrag auf Vorbescheid, vermittelten den Eindruck, es handele sich bei diesem Wohngebäude um betriebsbezogenes Wohnen i.S.d. § 9 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO. Vor Erteilung der Baugenehmigung für das neue Wohngebäude wurde per Baulast gesichert, dass Wohnungen in den Gebäuden Vollmondstraße 19 und 21 nach dem Auszug der Mieter nicht wieder zu allgemeinen Wohnzwecken vermietet werden dürfen. Diese Baulast wurde eingetragen, nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 323 im Jahre 1998 aber wieder gelöscht. In einem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts NRW aus dem Jahre 2002 im Zusammenhang mit einem Streitverfahren zu einer erteilten Baugenehmigung wird diese Löschung als rechtswidrig bezeichnet. Das Einfamilienhaus wurde genehmigt, ohne dass eine Auflage zur Errichtung der gewerblichen Nutzung erfolgte. Insoweit ist es zulässigerweise errichtet worden. Eine Betriebsbezogenheit bestand und besteht nicht.
- Frenkingstraße 15:

Das Gebäude Frenkingstraße Nr. 15 wurde im Jahre 1989 als betriebsbezogenes Wohnen mit zwei Wohneinheiten genehmigt. Der zugehörige Speditionsbetrieb wurde im Jahre 1985 genehmigt und befand sich in den hinterliegenden Hallen. Das betriebsbezogene Wohnen wurde per Baulast gesichert. Es bestehen derzeit allerdings keine Anhaltspunkte mehr für die Betriebszugehörigkeit der Wohnnutzung.
- Coloniastraße 15:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den auch in der Vergangenheit kein Bebauungsplan bestand. Im Jahre 1971 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses erteilt. Erst nachfolgend wurden mehrere Nutzungsänderungen von Gewerbehallen auf dem Grundstück beantragt.
- Geheimrat-Leuschner-Straße 13 bis 23:

Die Neubebauung aus Ende der 1990er Jahren wurde auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Im Rahmen der Neubebauung wurde im Jahre 1999 ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Verträglichkeit gegenüber Gewerbelärm erstellt.
- Ümminger Str. 46 bis 46 e:

Die Neubebauung entstand im Zusammenhang mit der vorgenannten Wohnbebauung an der Geheimrat-Leuschner-Straße und wurde ebenfalls auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt.

Das in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes eingetragene Gebäude Vollmondstraße 55 wurde abgerissen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Betreibers des SB-Möbelhauses.

4.2 Gewerbe

Das Plangebiet weist ein breites Spektrum unterschiedlicher Arten von Gewerbebetrieben auf. Neben kleineren und mittleren Produktionsbetrieben sowie Handwerksbetrieben, Großhandelsbetrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungsbetrieben sind hier auch Betriebe zu finden, die nicht im Zusammenhang mit der Produktion, Verarbeitung oder Distribution von Gütern stehen. Von besonderer städtebaulicher Relevanz sind hierbei vor allem diejenigen Betriebe, die sich auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum auswirken können. An erster Stelle sind diesbezüglich Einzelhandelsbetriebe zu nennen.

4.2.1 Einzelhandelsbetriebe

Der mit Abstand größte Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet ist ein großflächiger SB-Möbeleinzelhandel ("Hardi") auf dem Grundstück Industriestraße 44. Dieser SB-Möbelhandel weist eine genehmigte Verkaufsfläche von 14.527 qm auf, wobei maximal 15% (=2.180 qm) Verkaufsfläche auf Randsortimente entfallen dürfen. Genehmigt wurde dieser Betrieb auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 323 d und e, durch die ein Sondergebiet für ein SB-Möbelhaus festgesetzt wurde. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt hier eine Sonderbaufläche dar.

Durch den Bebauungsplan Nr. 323 c aus dem Jahre 1996 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 (ohne den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 b) Einzelhandel ausgeschlossen. Allerdings wurden zugleich zahlreiche Ausnahmen festgesetzt.

Gegenwärtig sind folgende, genehmigte Verkaufsstellen und Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet vorzufinden:

Einzelhandel im Plangebiet		
Standort	Betriebstyp	Großflächigkeit / Zentrenrelevanz
Frenkingstraße 11	Kfz-Reparatur mit An- und Verkauf	Verkaufsfläche nicht einzuschätzen, keine zentrenrelevante Sortimente
Frenkingstraße 13	Kfz-Reparatur mit An- und Verkauf	Verkaufsfläche nicht einzuschätzen, keine zentrenrelevante Sortimente
Frenkingstraße 29	Motorradhandel	Verkaufs- u. Ausstellungsfläche < 700 qm keine zentrenrelevanten Sortimente
Frenkingstraße 33a	Kfz-Reparatur mit An- und Verkauf	Verkaufsfläche nicht einzuschätzen, keine zentrenrelevante Sortimente
Industriestraße 38c	Werkzeugmaschinen- vertrieb	Groß- u. Einzelhandelsfläche < 700 qm keine zentrenrelevanten Sortimente

Industriestraße 40b	Bürobedarf- Abholmarkt	Verkaufs- und Ausstellungsfläche 1.440 qm, zentrenrelevante Sortimente
Industriestraße 42	Getränkemarkt mit Backshop	Verkaufsfläche 956 qm, zentrenrelevante Sortimente
Industriestraße 44	SB-Möbelhandel	Verkaufsfläche 14.527 qm, zentrenrelevante Randsortimente 2.180 qm
Vollmondstraße 42	An- und Verkauf von Kfz-Teilen mit Werkstattbetrieb	Verkaufsfläche nicht einzuschätzen, keine zentrenrelevante Sortimente

Im Plangebiet befinden sich weitere, nicht genehmigte Verkaufsstellen und Einzelhandelsbetriebe. Ordnungsbehördliche Verfahren werden diesbezüglich eingeleitet.

4.2.2 Freizeitbetriebe

Auf dem Grundstück Industriestraße 40 wurden mehrere freizeitorientierte Betriebe angesiedelt. Im Vordergebäude befindet sich eine Spielhalle, im Hintergebäude ein Fitness-Center und ein Tennisplatz, der als Betriebsportstätte genehmigt wurde.

4.2.3 Beherbergungsbetriebe

Auf dem Grundstück Frenkingstraße 11 befindet sich ein kleiner Beherbergungsbetrieb. Es handelt sich hierbei um sog. "Wohnen auf Zeit".

4.3 Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe

Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bestehen im Plangebiet auf zweierlei Weise:

- Zum einen stellt sich das Areal nördlich der Frenkingstraße als eine kleinräumige Gemengelage dar, in der teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft unverträgliche Nutzungen aneinander grenzen. Weitere potenzielle Konflikte rühren aus der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe an der Geheimrat-Leuschner-Straße her. Es liegen somit plangebietsinterne Nutzungskonflikte vor.
- Zum anderen wirken sich die an sich homogen genutzten Gewerbeflächen an der Industrie- und Coloniastraße auf die benachbarten Wohngebiete außerhalb des Plangebietes aus. Hierbei handelt es sich folglich um plangebietsexterne Nutzungskonflikte.

4.3.1 Plangebietsinterne Nutzungskonflikte

Die Immissionskonflikte aufgrund der Gemengelage nördlich der Frenkingstraße und in Teilen der Vollmondstraße waren bereits Anlass der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 323. Die Wohnungen sind hier Immissionsbelastungen durch

die unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe ausgesetzt.

Hinsichtlich des Störgrades der Gewerbebetriebe in diesem Umfeld ist eine differenzierte Betrachtung angebracht. Im Städtebaurecht werden durch die BauNVO Gewerbebetriebe in mehrere "Störklassen" unterteilt:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören (diese sind auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig)
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (diese sind in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten zulässig)
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht erheblich belästigen (diese sind nur in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig)
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen erheblich belästigen (diese sind ausschließlich in Industriegebieten zulässig).

Die Einstufung eines Gewerbebetriebes in die aufgeführte Systematik erfolgt grundsätzlich entsprechend der allgemeinen Betriebstypologie, d.h. es wird für bestimmte Arten von Gewerbebetrieben ein typischer Störgrad angenommen. Für die Beurteilung der Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe ist vor allem die Frage relevant, welche Betriebe das Wohnen wesentlich stören, also in einem Mischgebiet grundsätzlich unzulässig wären.

Zur Beantwortung dieser Frage existiert keine verbindliche, allgemein gültige Definition. Allerdings enthält der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen von 1998 wichtige Indizien für die Verträglichkeit bestimmter Betriebsarten gegenüber dem Wohnen.

Der Abstandserlass NRW gliedert Gewerbebetriebstypen in unterschiedliche Abstandsklassen ein. Jede dieser Abstandsklassen bezieht sich auf einen Abstand in Metern, der zwischen dem Betriebstyp und einem reinen Wohngebiet in ebenen Gelände eingehalten werden soll, um Störungen des Wohnens zu vermeiden. Die Abstandswerte beziehen sich somit auf reine Wohngebiete i.S.d. § 3 BauNVO, die besonders schutzwürdig sind. Demgegenüber reduzieren sich die erforderlichen Abstände von Gewerbebetrieben und benachbarten Wohnungen, wenn letztere sich in einem Mischgebiet befinden.

Laut Gliederungspunkt 2.2.2.5 des Abstandserlasses kann bei Betrieben, deren Abstand überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich ist, im Verhältnis zu Mischgebieten die jeweils übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Soll beispielsweise ein Betrieb aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber einem reinen Wohngebiet einen Abstand von 500 m einhalten, reicht bei einem Mischgebiet bereits ein Abstand von 200 m aus.

Ist ein Betrieb der niedrigsten Abstandsklasse VII (100 m Abstand) einem Mischgebiet benachbart und kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, ist laut Gliederungspunkt 2.2.2.5 des Abstandserlasses eine Einzelfallprüfung der Verträglichkeit erforderlich.

4.3.1.1 __Bereich nördlich der Frenkingstraße und beidseits der Vollmondstraße

Gemäß dem Abstandserlass lassen sich die Gewerbebetriebe im Bereich der

Frenking- und Vollmondstraße (einschließlich der Betriebe Industriestraße 38a und 38c) in nachfolgende Abstandsklassen einteilen:

Abstandsklasse VII (100 m Abstand zu reinem Wohngebiet)

- Kfz-Reparatur Frenkingstraße 11 / 13 (Ifd. Nr. 211)
- Autoverwertung Frenkingstraße 11 (Ifd. Nr. 194)
- Kfz-Reparatur / Lagerplatz Frenkingstraße 15 (Ifd. 209, 211)
- Kfz-Reparatur Frenkingstraße 33 a (Ifd. Nr. 211)
- Bauunternehmung Frenkingstraße 43 (Hintergebäude) (Ifd. Nr. 209)
- Garten- und Landschaftsbau Frenkingstraße 49 (Ifd. Nr. 209)
- Baumaschinenverleih Frenkingstraße 51 (Ifd. Nr. 209)
- Werkzeugschleiferei Industriestraße 38c (Ifd. Nr. 196)
- Dachdeckerei mit Lagerplatz Industriestraße 60 (Ifd. Nr. 209)
- Schreinerei Vollmondstraße 38 (Ifd. Nr. 200)
- Kfz-Reparatur und Verwertung Vollmondstraße 42 (Ifd. Nr. 194, 211)
- Lagerplatz Garten- und Landschaftsbau Wesseg 16 (Ifd. Nr. 209)

Abstandsklasse VI (200 m Abstand zu reinem Wohngebiet)

- Zimmerei Vollmondstraße 38 (Ifd. Nr. 184, wg. Lärmschutz \leq 100 m Abstand bei Mischgebiet)

Abstandsklasse V (300 m Abstand zu reinem Wohngebiet)

- Rohstoffsortierbetrieb Frenkingstraße 9 (Ifd. Nr. 127 u. 131 (die jeweiligen Mengenwerte des Abstandserlasses werden zwar unterschritten, in der Summe aber erreicht))
- Spedition Frenkingstraße 21 (Ifd. Nr. 153, wg. Lärmschutz = 100 m Abstand bei Mischgebiet)
- Spedition Frenkingstraße 23 (Ifd. Nr. 153, wg. Lärmschutz = 100 m Abstand bei Mischgebiet)
- Stahlverarbeitung Industriestraße 38a (Ifd. Nr. 144, 145, 177 wg. Lärmschutz = 100 m Abstand bei Mischgebiet)

Der SB-Möbelmarkt wirkt sich auf die benachbarte Wohnnutzung dahingehend störend aus, dass durch den an der Frenkingstraße gelegenen Kundenparkplatz Immissionsbelastungen entstehen. Die Anlieferung der Möbel erfolgt dagegen südlich von der Industriestraße aus.

Weitere Betriebe im Bereich nördlich der Frenkingstraße und an der Vollmondstraße lassen sich nicht einem Gewerbebetriebstyp der Abstandsliste zuordnen. Es handelt sich hierbei zum einen um Betriebe, von denen aufgrund ihrer Betriebstypologie keine wesentlichen Störungen ausgehen (z.B. Werkzeugmaschinenvertrieb Industriestraße 38c, Malerbetrieb Vollmondstraße 47a, Kartoffelhandel Vollmondstraße 40), oder die aufgrund ihres konkreten Umfangs von so geringer Bedeutung sind, dass wesentliche Störungen nicht zu erwarten sind (z.B. Showbühnenverleih Frenkingstr. 37, Abschleppdienst Frenkingstraße 27).

Schließlich sind auch Betriebe vorzufinden, deren Tätigkeitsfeld sich auch nach Sichtung der Bauakten und des Gewerberegisters als derart diffus darstellt, dass sie keinem Gewerbebetriebstyp zugeordnet werden können (z.B. Vollmondstraße 38a, Frenkingstraße 29a).

Die Grundstücke Frenkingstraße 19, Vollmondstraße 39 und Frenkingstraße 25 (zwischen Frenkingstraße 23 und 27) liegen derzeit brach. Für das Grundstück Frenkingstraße 25 liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahre 2004 für einen Lager- und Zuschnittplatz vor.

Ob bei den anderen, ehemals gewerblich genutzten Grundstücken der Bestandsschutz aus erteilten Baugenehmigungen noch überwirkt, kann aufgrund fehlender Akten nicht beurteilt werden. Für die Grundstücke Vollmondstraße 39 und Frenkingstraße 25 ist dies jedoch nicht zu erwarten, da keine unmittelbar wiedernutzbaren Gebäude vorhanden sind bzw. im Falle des Grundstücks Vollmondstraße 39 auch die Erschließung nicht gesichert ist.

Einzelfallbetrachtung

Die Einteilung des Abstandserlasses erfolgt entsprechend dem Charakter des Städtebaurechts in typisierender Weise. Von einer typisierenden Betrachtungsweise kann und soll aber dann abgewichen werden, wenn ein atypischer Sonderfall vorliegt. Ein atypischer Sonderfall liegt zum Beispiel dann vor, wenn der Betrieb aufgrund besonderer Immissionsschutzvorkehrungen geringere Emissionen aussendet, wie das bei einem typischen Betrieb der Fall wäre. Auch können die Betriebsgröße und die Betriebszeit eine differenzierte Betrachtung erforderlich machen.

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, mithin die gewerbliche Nutzung bereits feststeht, muss hinsichtlich der Beurteilung des Störgrades auch auf die tatsächlichen und genehmigten Betriebseigenschaften abgestellt werden.

Für den Bereich an der Vollmond- und Frenkingstraße ergeben sich für die Betriebe der höheren Abstandsklassen folgende Einzelfallbeurteilungen:

■ Rohstoffsortierbetrieb Frenkingstraße 9:

In der Baugenehmigung aus dem Jahre 1999 wurde dem Betrieb die Auflage erteilt, gegenüber den Gebäuden Frenkingstraße 5 und 11 sowie Vollmondstraße 47 und 47a einen Immissionswert von 60 dB(A) einzuhalten; der Betrieb ist nur zur Tageszeit zulässig. Die Anlieferzeiten wurden auf die Zeit von 06.00 bis 18.00 Uhr beschränkt. Die täglich umgesetzte Menge an Haushaltsabfällen wurde auf weniger als 10 Tonnen, die täglich umgesetzte Menge an überwachungsbedürftigen Abfällen ebenfalls auf weniger als 10 Tonnen und die Lagerung überwachungsbedürftiger Abfälle auf weniger als 100 Tonnen festgelegt. Durch eine gutachterliche Geräuschprognose aus dem Jahre 1999 wurde nachgewiesen, dass der Lärmwert von 60 dB(A) deutlich unterschritten wird. Der höchste Immissionswert ist demnach mit 54 dB(A) am Gebäude Frenkingstraße 11 zu erwarten.

Somit stellt sich der Betrieb hinsichtlich der Lärmwerte als mischgebietsverträglich dar. Unabhängig hiervon sind etwaige Störungen durch Geruchsbelästigungen oder optische Beeinträchtigungen zu beurteilen.

■ Speditionsbetrieb Frenkingstraße 21:

Die Baugenehmigung für den Speditionsbetrieb stammt aus dem Jahre 1995. Sie beinhaltet die Nutzungsänderung von einer Schlosserei in einen Speditionsbetrieb. Durch diese Genehmigung wurde dem Betrieb ein Lärmpegel von 70 dB(A) tags

und nachts gemessen 3 m hinter der Grundstücksgrenze des Betriebes zugebilligt. Laut Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung findet in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr keine Betriebs- und Verladetätigkeit statt.

Aufgrund der Größe des in der Betriebsbeschreibung genannten Fuhrparks (2 Pkw, 5 Klein-Lkw, 1x 5 Tonner, 5x 7,5 Tonner, 2x 16 Tonner, 3x Anhänger) ist es unwahrscheinlich, dass der genannte Zaunwert erreicht wird.

Dennoch wäre dieser Betrieb nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig.

■ Speditionsbetrieb Frenkingstraße 23:

Für den Speditionsbetrieb wurde im Jahre 1983 erstmalig eine Baugenehmigung erteilt. Diese hatte die Errichtung einer Wartungshalle mit Büro- und Sozialräumen sowie die Errichtung von 9 Pkw-Stellplätzen zum Gegenstand. Als zulässiger Lärmpegel wurde 70 dB(A) tags und nachts an den Grundstücksgrenzen festgelegt.

Eine weitere Baugenehmigung erfolgte im Jahre 2001. Diese beinhaltet die Errichtung einer Lagerhalle, die Herstellung einer Lagerfläche außerhalb der Halle, Stellflächen für Paletten, die Errichtung von 5 Lkw-Stellplätzen sowie 9 Pkw-Stellplätzen. Als zulässige Immissionspegel wurden 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts gegenüber den Gebäuden Vollmondstraße 19, 19a und 21 festgelegt. Zudem wurde in der Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung die Zahl der An- und Abfahrvorgänge definiert. In der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr ist demnach eine Anzahl von 25 Lkw Anfahrten, 20 Lkw Abfahrten und 6 Pkw An- und Abfahrten zulässig. In der Nachtzeit sind jeweils 5 Lkw An- und Abfahrten sowie 5 Pkw An- und Abfahrten zulässig. Die Einhaltung der festgelegten Immissionswerte wurde gutachterlich bestätigt.

Die erteilte Baugenehmigung wurde erfolglos gerichtlich angefochten.

Auf Grundlage der erteilten Baugenehmigungen wäre der Betrieb nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig.

■ Zimmerei Frenkingstraße 33:

Die Zimmerei wurde im Jahre 1983 genehmigt. Gestattet wurde diesem Betrieb ein Lärmpegel von 70 dB(A) tags und nachts an der Grundstücksgrenze. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind in Richtung Süden geschlossen, so dass in diese Richtung eine Lärmabschirmung stattfindet. In nördlicher Richtung ist die Betriebshalle jedoch offen.

Nordöstlich des Betriebsgebäudes, auf der zwischen den Grundstücken Frenkingstraße 23 und 27 liegenden Fläche, wurde im Jahre 2004 ein Lager- und Zuschnittplatz genehmigt. Gemäß dem hierfür erstellten Lärmgutachten werden gegenüber der benachbarten Wohnbebauung die Immissionswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.

Der Betrieb auf dem Grundstück Frenkingstraße 33 muss aufgrund des dort zugebilligten Lärmpegels als das Wohnen wesentlich störend eingestuft werden. Er ist demnach nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig.

■ Kundenparkplatz Industriestraße 44e:

Die Erweiterung des Kundenparkplatzes des SB-Möbelhauses wurde im Jahre 2002 genehmigt. Durch ein Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass auch bei Berücksichtigung der bereits vorhandenen 116 Stellplätze ein Lärmpegel an der benachbarten Wohnbebauung von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Der Kundenparkplatz wirkt sich somit nicht wesentlich störend auf die benachbarte

Wohnbebauung aus.

Aufgrund ihrer Betriebsgröße sind folgende Betriebe einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen:

■ Stahlbearbeitungsbetrieb Industriestraße 38a:

Der Gewerbebetrieb produziert elektrisch geschweißte, kaltgewalzte Stahlbauhohlprofile und -rohre. Er unterliegt nicht der Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Dennoch wäre er aufgrund seiner Betriebsgröße und -eigenart nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig. In unmittelbarer Nachbarschaft des Betriebes befindet sich keine Wohnnutzung (außer betriebsbezogenes Wohnen auf dem Grundstück).

In den Baugenehmigungen aus den Jahren 1989 und 1998 wurden Lärmimmissionswerte gegenüber der Wohnbebauung an der Coloniastraße und an der Straße Sontener Berg festgelegt. Demnach dürfen auf den Grundstücken Coloniastraße 23 und 28 (ca. 120 m Entfernung von der nächstgelegenen Grundstücksgrenze) Lärmwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Bei dem Grundstück Sontener Berg 6 (ca. 240 m Entfernung von der nächstgelegenen Grundstücksgrenze) dürfen die genannten Werte ebenfalls nicht überschritten werden. Dagegen besteht gegenüber der Wohnbebauung an der Frenkingstraße lediglich eine Immissionsschutzauflage im Rahmen der Genehmigung der Betriebszeiterweiterung (24-Stunden-Betrieb). In der diesbezüglich erteilten Baugenehmigung aus dem Jahre 2002 wurde geregelt, dass gegenüber dem Grundstück Frenkingstraße 39 ein Lärmwert durch den Lieferverkehr von 33 dB(A) nachts nicht überschritten werden darf.

Inwieweit eine wesentliche Störung der Wohnbebauung an der Frenkingstraße vorliegt, kann aufgrund der vorliegenden Genehmigungen nicht abschließen beurteilt werden; die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13) lieferten jedoch keine Anhaltspunkte für wesentliche Störungen.

■ Werkzeugvertrieb und -schleiferei Industriestraße 38c:

Der Schwerpunkt des Betriebes an der Industriestraße 38c liegt in dem Vertrieb von Werkzeugen unterschiedlicher Ausführung. Im Jahre 1996 wurde darüber hinaus im bestehenden, südlichen Nebengebäude eine Werkzeugschleiferei genehmigt.

Aufgrund der Lage dieser Einrichtung ist nicht mit wesentlichen Störungen gegenüber der Wohnbebauung an der Frenkingstraße zu rechnen. Durch den Werkzeugvertrieb und die Verwaltungseinrichtungen entstehen jedoch Emissionen aufgrund des An- und Ablieferverkehrs sowie der Mitarbeiterfahrzeuge.

In der Baugenehmigung zur Errichtung des Vertriebsgebäudes im Jahre 1995 wurde lediglich gegenüber der Wohnbebauung auf den Grundstücken Coloniastraße 12 bis 22 eine Lärmbeschränkung von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorgenommen. Gegenüber der Wohnbebauung auf den Grundstücken Frenkingstraße 35 bis 39 wurde ein zulässiger Lärmwert von 70 dB(A) tags und nachts festgelegt. Würde der Betrieb diesen Lärmwert ausschöpfen, wären die gesunden Wohnverhältnisse auf den genannten Wohngrundstücken nicht mehr gewährleistet. Es bestehen jedoch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass diese hohen Lärmwerte tatsächlich erreicht werden.

In welchem Maße sich der Betrieb gegenüber der Wohnbebauung an der Frenkingstraße störend auswirkt, lässt sich auf Grundlage der Betriebstypologie

und der erteilten Baugenehmigungen nicht beurteilen; die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13) lieferten jedoch keine Anhaltspunkte für wesentliche Störungen.

Aufgrund der Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist folgende Anlage einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen:

■ Autoverwertung Frenkingstraße 11:

Die Anlage zur Verwertung von Altfahrzeugen beinhaltet ein Eingangslager, eine Halle zur Trockenlegung der Altfahrzeuge, Absaug- und Lagerbehälter für wassergefährdende Stoffe, die Lagerung von trockengelegten Altfahrzeugen sowie ein Büro- und Sozialgebäude. Für die Anlagen wurde im Jahre 2000 der immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbescheid erteilt. Nach der hierzu erteilten Nebenbestimmung muss der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags gegenüber den Wohngebäuden Frenkingstraße 11 und 15 eingehalten werden. Nachtbetrieb wurde ausgeschlossen. Durch ein Lärmgutachten gem. TA Lärm wurde die Einhaltung dieses Immissionswertes nachgewiesen.

Somit stellt sich dieser Betrieb hinsichtlich seiner Lärmeinwirkungen gegenüber dem benachbarten Wohnen als nicht wesentlich störend dar.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

Aufgrund der zahlreichen Betriebe im Plangebiet sind die hieraus resultierenden Summenwirkungen von Bedeutung. Wegen der aus den Betriebstypen und den Baugenehmigungen häufig nicht eindeutig bestimmbareren Lärmpegel ist die Beurteilung der Gesamtlärmbelastung auf Grundlage von rechnerischen Verfahren im vorliegenden Fall nicht hinreichend genau.

Daher wurden durch einen Fachgutachter Ortsbegehungen und Lärmmessungen an mehreren Immissionsorten durchgeführt. Das Ergebnis der schalltechnischen Bestandsaufnahme ist dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13).

Die schalltechnischen Bestandsaufnahmen erfolgten zu folgenden Zeiten:

- Dienstag, 12.10.2004 von ca. 14.00 bis 17.00 Uhr
- Donnerstag, 21.04.2005 von ca. 09.00 bis 15.00 Uhr
- Dienstag, 03.05.2005 von ca. 06.00 bis 12.00 Uhr

Das schalltechnische Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass weder die Wohnhäuser im Einmündungsbereich der Vollmondstraße in die Frenkingstraße noch die Wohngebäude entlang der nördlichen Straßenseite der Frenkingstraße Geräuscheinwirkungen ausgesetzt sind, welche die in Mischgebieten zulässigen Immissionswerte überschreiten.

Zusammenfassende Beurteilung

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen, den Inhalten und Auflagen der erteilten Baugenehmigungen sowie der Typologie der vorhandenen Gewerbebetriebe ergibt sich folgende Beurteilung der Immissionskonflikte innerhalb der Gemengelage nördlich der Frenkingstraße:

Bei den meisten Betrieben nördlich der Frenkingstraße und an der Vollmondstraße kann davon ausgegangen werden, dass sie in einer Art und Weise betrieben werden, die wesentliche Störungen gegenüber den Wohnhäusern an der Frenking- und Vollmondstraße nicht hervorrufen.

Lediglich folgende drei Betriebe wirken sich gegenüber einer benachbarten Wohnbebauung wesentlich störend aus:

- Spedition Frenkingstraße 21
- Spedition Frenkingstraße 23
- Zimmerei Frenkingstraße 33

Die nach den realen Verhältnissen nächstgelegenen Wohngebäude sind jedoch keinen Immissionseinwirkungen ausgesetzt, welche die gesunden Wohnverhältnisse gefährden können. Mit Ausnahme des Doppelhauses Vollmondstraße 19 / 21 sind die benachbarten Wohngebäude auch keinen Lärmeinwirkungen ausgesetzt, die oberhalb der in einem Mischgebiet regelmäßig zulässigen Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen. Bei dem Doppelhaus werden diese Werte überschritten, gleichwohl liegen auch hier keine erheblichen Belästigungen vor.

In der Summe der Lärmeinwirkungen stellt sich die Gemengelage in ihrem gegenwärtigen Zustand somit als insgesamt wesentlich konfliktärmer dar, wie dies bei ausschließlicher Betrachtung der genehmigten betrieblichen Lärmpegel zu erwarten wäre.

Mit Ausnahme des vorgenannten Doppelhauses Vollmondstraße 19 / 21 werden die Wohngebäude nördlich der Frenkingstraße und beidseits der Vollmondstraße sowie des Wesswegs keinen Lärmimmissionen ausgesetzt, die sich wesentlich störend auf diese auswirken. Insoweit würde die dauerhafte Fortführung der hier ausgeübten Wohnnutzung nicht zu städtebaulichen Missständen führen.

Die Problematik in der Einschätzung möglicher zukünftiger Veränderungen der gewerblichen Emissionsintensität liegt darin, dass in der Vergangenheit Baugenehmigungen für Gewerbebetriebe erteilt wurden, die Lärmwerte von 70 dB(A) tags und nachts an den Grundstücksgrenzen zuließen. Dabei schöpft derzeit keiner der im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe dieses Emissionskontingent aus. Allein aus der genehmigten Nutzung (Betriebstypologie, Betriebsgröße, Betriebsbeschreibung) heraus wäre eine derartige Emissionsintensität in den meisten Fällen faktisch nicht zu erreichen.

Lediglich der Speditionsbetrieb Frenkingstraße 21 könnte durch eine Intensivierung der An- und Abliefervorgänge höhere Emissionen produzieren, bis hin zu Zaunwerten von 70 dB(A) tagsüber (Nachtbetrieb ist nicht genehmigt). Dieser Wert würde jedoch wegen der logarithmischen Degression des Lärms an den relevanten Immissionspunkten vor den benachbarten Wohngebäuden deutlich niedriger ausfallen.

Selbst bei einer Ausschöpfung des genehmigten Zaunwertes für den Speditionsbetrieb Frenkingstraße 21 und des genehmigten Immissionspegels des Speditionsbetriebs Frenkingstraße 23 könnten nach Einschätzung des Fachgutachters am Einfamilienhaus Vollmondstraße 19a die Immissionswerte von 60 dB(A) tags und

45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass ungeachtet der in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen bei wesentlichen Ausweitungen der betrieblichen Emissionen nachträgliche immissionsschutzrechtliche Anordnungen erteilt werden sollen, wenn erhebliche Beeinträchtigungen des Wohnens zu befürchten sind (kein Bestandsschutz für Immissionen).

4.3.1.2__Bereich der Geheimrat-Leuschner-Straße

Anders als im Bereich nördlich der Frenkingstraße liegt im Gebiet der Geheimrat-Leuschner-Straße kein kleinteiliges Mosaik von Gewerbe und Wohnen vor, sondern lediglich eine Nachbarschaft von in sich weitgehend homogenen Nutzungsbereichen. Beidseits der Geheimrat-Leuschner-Straße dominiert die Wohnnutzung; die Eigenart des Gebietes entspricht somit derjenigen eines allgemeinen Wohngebietes. An dieses grenzen im Norden und Westen die großflächigen Gewerbeflächen der Industriestraße und Coloniastraße an.

Hinsichtlich möglicher Immissionsbelastungen sind folgende Gewerbestandstücke näher zu betrachten:

- Altpapierverwertung Coloniastraße 13
- Garten- und Landschaftsbau Industriestraße 24
- Autoservice, Schiffsdiesel Industriestraße 26
- Stahlverarbeitung Industriestraße 38a
- Bäckereihalle Geheimrat-Leuschner-Straße 7

Gemäß dem Abstandserlass NRW sind die Betriebe folgendermaßen einzustufen:

Abstandsklasse VII (100 m Abstand)

- Autoservice, Schiffsdiesel Industriestraße 26 (Ifd. Nr. 211)
- Garten- und Landschaftsbau Industriestraße 24 (Ifd. Nr. 209)

Abstandsklasse VI (200 m Abstand)

- Bäckereihalle Geheimrat-Leuschner-Straße 7 (Ifd. Nr. 188)

Abstandsklasse V (300 m Abstand)

- Altpapierverwertungsanlage Coloniastraße 13 (Ifd. Nr. 127)
- Stahlverarbeitung Industriestraße 38a (Ifd. Nr. 144, 145, 177 wg. Lärmschutz = 200 m Abstand bei allgemeinen Wohngebiet)

Einzelfallbetrachtung

- Altpapierverwertung Coloniastraße 13
Die Anlage geht auf eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1975 zurück. Es folgten in den Jahren 1976 und 1996 weitere Genehmigungen für Nebenanlagen. Im Jahre 2004 fand eine Anzeigebestätigung gem. § 67 Abs. 2 BImSchG statt. Demnach dürfen in der Altpapieraufbereitungsanlage max. 6.000 Tonnen Altpapier gelagert und max. 60.000 Tonnen pro Jahr bzw. ca. 230 Tonnen pro Tag in der Sortieranlage durchgesetzt werden. Die Betriebszeit ist Montags bis Freitags 06.00 bis 22.00 Uhr.

Sowohl nach den erteilten Baugenehmigungen als auch nach der Anzeige gem. BImSchG ist lediglich die Verarbeitung von Papier und Pappe zulässig.

Bereits in der Baugenehmigung aus dem Jahre 1975 wurde als Immissionsschutzaufgabe ein max. Immissionspegel an den Wohngebäuden der Coloniastraße von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie an der Geheimrat-Leuschner-Straße von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt. Die Einhaltung dieser Werte wurde gutachterlich belegt.

Zudem fand im Rahmen der Neubebauung an der Geheimrat-Leuschner-Straße in den 1990er Jahren eine gutachterliche Bewertung der umgebenden Lärmbelastungen statt. Hierbei wurde von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel der gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ausgegangen (die tatsächliche Belastung liegt niedriger). Bei der Wohnbebauung wurden daher passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Aus den genannten Informationen kann geschlossen werden, dass von der Altpapierverwertung keine wesentlichen Störungen auf die benachbarte Wohnnutzung ausgehen.

■ Garten- und Landschaftsbaubetrieb Industriestraße 24:

In der Baugenehmigung von 1994 wurde folgende Immissionsschutzaufgabe erteilt: max. 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts gegenüber Wohnbebauung Sontener Berg 8 und 13.

■ Autoservice, Schiffsdiesel Industriestraße 26:

Es liegt keine Baugenehmigung vor.

■ Bäckereihalle Geheimrat-Leuschner-Straße 7:

Die Baugenehmigung aus dem Jahre 1978 enthält die Auflage, dass gegenüber den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Industriestraße die Immissionspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden dürfen. Eine Messung des staatlichen Umweltamts Hagen hat jedoch deutlich höhere Nachtrichtwerte ergeben (ca. 58 dB(A)). Mittlerweile wurden Lärmschutzmaßnahmen von dem Bäckereibetrieb durchgeführt.

Zusammenfassende Beurteilung

Aus der Einzelfallbetrachtung der Betriebe kann geschlossen werden, dass im Gebiet der Geheimrat-Leuschner-Straße keine wesentlichen Störungen der vorhandenen Wohnbebauung vorliegen. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der schalltechnischen Bestandsaufnahme (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13).

4.3.1.3__ Coloniastraße 15

Auf dem Grundstück Coloniastraße 15 liegt eine Mischung von nicht betriebsbezogenem Wohnen und Gewerbe vor (vgl. Gliederungspunkt 4.1.2). An gewerblichen Nutzungen sind auf dem Grundstück eine Schreinerei, eine Autolackiererei, eine Spedition, eine Softwarefirma, ein Apparate- und Behälterbau sowie eine Logopädiepraxis vorhanden.

Für die Errichtung einer Lagerhalle mit Sozialräumen wurde in der Baugenehmigung aus dem Jahre 1976 die Auflage erteilt, dass die Lärmwerte von 65 dB(A) tags und 50

dB(A) nachts gegenüber der Wohnnutzung auf dem Grundstück eingehalten werden müssen. Auch dem Produktionsbetrieb auf dem Grundstück Coloniastraße 19 wurden diese Lärmwerte in der Baugenehmigung aus dem Jahre 1999 gegenüber der Wohnnutzung auf dem Grundstück Coloniastraße 15 auferlegt. Nachtbetrieb findet nach den Betriebsbeschreibungen nicht statt.

Bei Ausschöpfen dieser Immissionswerte läge eine wesentliche Störung der Wohnnutzung vor. Die gesunden Wohnverhältnisse für die derzeit 6 gemeldeten Bewohner des Wohngebäudes bleiben gleichwohl gewahrt.

4.3.2 ___ Plangebietsexterne Nutzungskonflikte

4.3.2.1 Wohngebiet östlich der Coloniastraße

Östlich an das Plangebiet schließt sich ein größeres Wohngebiet an. Dieses ist mit Ausnahme einer Straßenfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 625 II dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Eigenart des Gebietes entspricht derjenigen eines allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Somit grenzt an der Coloniastraße eine Gewerbefläche an einen Wohnbereich an. Hieraus resultiert ein potenzieller Nutzungskonflikt.

Für das Areal zwischen Coloniastraße und Industriestraße bestand kein Bebauungsplan. Die Bebauung erfolgte auf Grundlage des § 34 BauGB.

Das Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB beinhaltet die Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber benachbarten Nutzungen. Dies bedeutet für den Fall des Aufeinandertreffens zweier Gebiete, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Baugebiet im Sinne der BauNVO entsprechen, eine Einschränkung der Schutzansprüche. Für die gewerbliche Nutzung bedeutet dies, dass sie gegenüber dem benachbarten Wohnen keine wesentlich störenden Belastungen hervorrufen darf. Für die Wohnnutzung hat dies wiederum zur Folge, dass sie höhere Immissionsbelastungen hinnehmen muss, als dies innerhalb eines homogenen Wohngebietes der Fall wäre. Als generell zumutbar gelten hier Immissionswerte, die in einem Mischgebiet zulässig wären (sog. "Mittelwertrechtsprechung").

Im vorliegenden Fall ist zudem zu beachten, dass beide Gebiete über Jahrzehnte gewachsen sind und nicht ein Gebiet dem anderen nachfolgte.

Aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme mussten die sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB befindlichen Gewerbebetriebe an der Coloniastraße bereits in der Vergangenheit Immissionsbeschränkungen hinnehmen. Bei Baugenehmigungen aus den 1990er Jahren wurde den Betrieben Lärmschutzaufgaben auferlegt. Die festgelegten Lärmpegel gegenüber der östlichen Straßenrandbebauung der Coloniastraße schwanken dabei zwischen 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts.

Laut den Betriebsbeschreibungen zu den genehmigten Nutzungen besteht an der Coloniastraße kein Nachtbetrieb.

Im einzelnen sind entlang der Coloniastraße folgende Betriebe vorhanden:

- Altpapierverwertungsanlage Coloniastraße 13
- Lackiererei, Schreinerei, Spedition, Gerätebau, Logopädie, Software-Schulungen Coloniastraße 15
- Gerüstbau Coloniastraße 17
- Produktionshalle Coloniastraße 19
- Kfz-Reparatur, Unterstellung von Schaustellerfahrzeugen Coloniastraße 21.

Aufgrund der teilweise sehr diffusen Nutzungsstrukturen auf den Gewerbegrundstücken und der relativ geringen Betriebsgrößen ist eine Einteilung der Betriebe gem. Abstandserlass NRW hier kaum hilfreich. Soweit die Betriebstypen im Abstandserlass NRW aufgeführt sind, werden sie dort unter der Abstandsklasse VII geführt. Zu beachten ist auch die z.T. große Tiefe der Baugrundstücke, so dass die schallabschirmende Wirkung vorliegender Baukörper zu berücksichtigen ist. Zur Altpapierwertung Coloniastraße 13 wird auf Gliederungspunkt 4.3.1.2 verwiesen.

Wegen der erteilten Lärmschutzaufgaben und den schallabschirmenden Gebäudestellungen ist nicht mit wesentlichen Störungen der benachbarten Wohngebiete zu rechnen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung bestätigen diese Beurteilung (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13).

4.3.2.2 Wohngebiet an der Straße "Sontener Berg"

Genauso wie die Gewerbeflächen im Osten an Wohngebiete grenzen, tun sie dies auch im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Im südlichen Verlauf der Industriestraße trennt diese die Gewerbeflächen westlich der Geheimrat-Leuschner-Straße von einer Wohnbebauung beidseits der Straße "Sontener Berg".

Der nördliche Bereich der Straße Sontener Berg wurde im Bebauungsplan Nr. 323 (der hier noch rechtsverbindlich ist) als Gewerbegebiet und der südliche Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Gleichwohl war die Wohnbebauung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes überwiegend vorhanden. Den vorhandenen Wohnhäusern kommt daher zumindest die Schutzwürdigkeit einer Wohnbebauung in einem Mischgebiet zu.

Aufgrund der bestehenden Betriebstypen im südlichen Bereich des Plangebietes bzw. aufgrund der vorliegenden Lärmschutzaufgaben der Betriebe auf den Grundstücken Industriestraße 38a und Coloniastraße 15 ist derzeit mit wesentlichen Störungen der Wohnnutzung durch Immissionen aus dem Plangebiet nicht zu rechnen. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13).

4.4 Nutzungskonflikte durch Verkehrslärm

Vollmondstraße, Frenkingstraße und Industriestraße fungieren als Anliegerstraßen. Lärmbelastungen entstehen hier vorrangig durch den An- und Ablieferungsverkehr sowie Kunden- und Mitarbeiterverkehr der Gewerbebetriebe. Dieser Verkehr wird im Bereich der Grundstückszufahrten in den Richtwerten der TA Lärm berücksichtigt. Bei einzelnen Baugenehmigungen für Gewerbebetriebe wurden bereits Auflagen erteilt, dass auch die Anlieferwege so zu wählen sind, dass Lärmeinwirkungen auf

vorhandene Wohngebäude minimiert werden. Aus den vorhandenen Verkehrsdaten und den im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Messungen ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass die Wohnbebauung an der Frenkingstraße und Vollmondstraße unverträglichen Lärmbelastungen ausgesetzt wäre, also Werten, die deutlich über 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts liegen.

Für die Frenkingstraße liegt eine Verkehrszählung vom Donnerstag, 12.05.2005 vor. Demnach weist die Frenkingstraße eine Verkehrsbelastung von 4.020 Fahrzeugen pro Tag (24h) auf. Tagsüber beträgt der Lkw-Anteil 7,0 % und nachts 9,3 %. Aus den vorliegenden Daten der Verkehrszählung wurde vom Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung, eine Immissionsberechnung beispielhaft für das Gebäude Frenkingstraße 15 erstellt. Die Immissionsbelastung nach RLS 90 beträgt demnach 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Diese Werte liegen innerhalb der bei Neuplanung von Straßen in Mischgebieten geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Anders stellt sich die Lage im südlichen Bereich der Geheimrat-Leuschner-Straße und der Ümminger Straße dar. Hier bestehen erhebliche Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Immissionswerte an der vorhandenen Wohnbebauung ermittelt (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13).

Danach werden an den Häusern Ümminger Straße 46 und 46 a bis e Außenpegel in Höhe von bis zu 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts erreicht. Diese Werte liegen deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für allgemeine Wohngebiete, unterschreiten aber gleichzeitig auch die Werte einer absoluten Unzumutbarkeit, die bei Außenpegeln von (deutlich) mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen.

5. Bestehende Planungen

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet wird im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" ausgewiesen.

Hinsichtlich der notwendigen Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zudem die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die zentralörtliche Gliederung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten von Bedeutung. Unter Gliederungspunkt 8.1.6 wird dargelegt, dass der Bebauungsplan diesen Zielen gerecht wird.

5.2 Ziele der Stadtentwicklung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im "Räumlichen Ordnungskonzept" (ROK) der Stadt Bochum.

Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u. a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen. Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), die die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung darstellen. 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 im Siedlungsschwerpunkt Langendreer, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt der Größenordnung III. Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsbereichs des Siedlungsschwerpunktes Langendreer betrug am 01.01.2005 20.056 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2015 wird die Einwohnerzahl auf 20.300 Einwohner steigen. Die Prognose wird zurzeit überarbeitet.

Um die Ziele des ROK umzusetzen und auf die demografischen und einzelhandelsstrukturellen Veränderungen zu reagieren, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.2003 die "Einzelhandels- und Zentrenkonzeption" als Instrument zur Ordnung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Sie definiert 40 Versorgungszentren, die sich in eine vierstufige Systematik gliedern. Damit soll die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet verstärkt auf die gewachsenen, integrierten Versorgungszentren gelenkt werden.

Die derzeitige Erarbeitung des "Masterplan Einzelhandel Bochum" dient der Fortschreibung dieser Konzeption bis 2015.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 762 die Nutzungen "Gewerbliche Baufläche", "Gemischte Baufläche", "Sonderbauflächen" und "Fläche für Wald" dargestellt.

Die "Gemischte Baufläche" wird zu einem allgemeinen Wohngebiet, die "Sonderbauflächen" werden zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und die "Flächen für Wald" werden zu einer Waldfläche entwickelt.

Aus der Festsetzung "Gewerbliche Baufläche" werden Gewerbegebiete und ein kleineres Mischgebiet entwickelt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht

nicht den Aussagen des Flächennutzungsplanes. Allerdings ergibt sich diese Festsetzung aus dem vorhandenen Bestand; gleiches gilt für das allgemeine Wohngebiet an der Geheimrat-Leuschner-Straße. Die vorhandene Gemengelage lässt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kaum eine aussagekräftige Darstellung des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe zu.

Die geringe Größe des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes macht eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zwingend erforderlich. Die Erweiterung der Verkaufsfläche des SB-Möbelhauses findet innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche statt.

Der Bebauungsplan gilt somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bochum entwickelt.

5.4 Lärminderungsplan Langendreer

Für die Stadtteile Bochum-Langendreer und -Werne wurde im Jahre 2003 ein Lärminderungsplan i.S.d. § 47 a BImSchG erarbeitet. Gegenstand des Lärminderungsplanes ist die Ermittlung der Lärmbelastungen durch Straßen-, Schienen-, Gewerbe- und Sportlärm sowie die Darstellung von Maßnahmen zur Konfliktreduktion.

Gewerbelärm

Untersucht wurden auch die Gewerbeflächen an der Industriestraße. Aufgrund von örtlichen Bestandsaufnahmen wurden hierbei flächenbezogene Schallleistungspegel definiert:

- Nördlich der Frenkingstraße und beidseits der Vollmondstraße: 55 bzw. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
- Gebiet innerhalb der Industriestraße: 55 dB(A) tags (kein Nachtbetrieb)
- Stahlverarbeitungsbetrieb Industriestraße 38 a: 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
- Werkzeugmaschinenvertrieb und -reparatur Industriestraße 38 c: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Aus diesen Daten wurden für sog. "Beurteilungspegelkarten" erstellt.

Demnach sind für Bereiche mit Wohnbebauung die höchsten Lärmpegel tagsüber mit 55 bis 60 dB(A) und nachts mit 40 bis 45 dB(A) anzunehmen, also Werten, die in einem Mischgebiet noch als verträglich eingestuft werden.

Schienenlärm

Die der Bahntrasse am nächsten gelegene Wohnbebauung Vollmondstraße 19a ist einem Schienenlärm von 55 bis 60 dB(A) tags und 50 bis 55 dB(A) nachts ausgesetzt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (64 / 54 dB(A) ohne Zuschlag für Personenverkehrsschienenwege) werden für Mischgebiete hier noch eingehalten. Im Rahmen des großräumigen Lärminderungsplanes konnten nur pauschalisierte Beurteilungspegel errechnet werden. Die tatsächlichen Verhältnisse können von den ermittelten Werten abweichen.

Straßenlärm

Relevanten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr ist lediglich die Wohnbebauung direkt an der Ümminger Straße ausgesetzt. Hier werden Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht.

Letztgenannte Werte waren Anlass, für den Bebauungsplan Nr. 762 eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Lärmimmissionen im Bereich Geheimrat-Leuschner-Straße und Ümminger Straße zu erstellen (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13).

6. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 762 - Industriestraße / Coloniastraße - wurde am 03.08.1999 gefasst; die entsprechende Veröffentlichung fand am 08.10.1999 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.03.2003 eine Bürgerversammlung in der Bezirksverwaltungsstelle Ost abgehalten. Von den Bürgern wurden im wesentlichen folgende Anregungen zum damaligen Planentwurf vorgebracht:

- Die Grenze des Geltungsbereiches solle nach Norden bis zur Bahntrasse erweitert werden.
- Durch den Bebauungsplan müsse das vorhandene Wohnen besser vor gewerblichen Immissionen geschützt werden, z.B. durch die Errichtung von Lärmschutzwänden.
- Die vorhandene Wohnbebauung einschließlich der zugehörigen Grundstücksflächen solle stets als Mischgebiet festgesetzt werden.
- Die vorhandenen Waldflächen sollten geschützt werden.
- Es sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Verkaufsflächen des SB-Möbelhauses geschaffen werden.
- Das Grundstück Vollmondstraße 38 u. 38 a solle komplett als Gewerbegebiet ohne Einschränkung festgesetzt werden.
- Der Bebauungsplan solle alle Festsetzungen i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB enthalten.

Mit Schreiben vom 25.03.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

- Für die bestehenden Gewerbebetriebe müssten Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet werden.
- Der Stich an der Industriestraße solle als Versorgungsfläche zugunsten der Stadtwerke ausgewiesen werden, da dieser Teil der Industriestraße privatisiert werden solle.
- Bezüglich der Standsicherheit und Methanausgasungen solle bei Baumaßnahmen Sachverständige eingeschaltet werden.
- Zu Bergbauschäden und Methanausgasungen sollten entsprechende Kennzeichnungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern sollten nachrichtlich übernommen werden.

- Zu vorhandenen Kampfmitteln sollten Kennzeichnungen im Bebauungsplan erfolgen.
- Zu eventuell vorhandenen Bodendenkmälern solle ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Infolge der erforderlichen Erstellung eines Bodengutachtens (Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung, Stadt Bochum Umweltamt, September 2003) und eines Lärmschutzgutachtens (schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Richters + Hüls, Juni 2005) verzögerte sich die Auslegung des Planentwurfes bis in das Jahr 2005.

Die Ergebnisse der Gutachten und der Bestandsaufnahme führten zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes gegenüber dem Stand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (zu den Gründen vgl. Gliederungspunkt 7.1).

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden die Nachbarstädte Dortmund und Witten mit Schreiben vom 13.07.2005 um Stellungnahme zu dem Planentwurf gebeten. Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden von diesen Städten nicht erhoben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde nicht durchgeführt, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und durch den Bebauungsplan Nr. 762, der lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Insoweit wird der Prüfwert der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 in Verbindung mit Nr. 18.8, nicht erreicht.

Zur Sicherung der Planung wurde vom Rat der Stadt Bochum am 28.09.2000 eine Veränderungssperre erlassen, die am 09.08.2001 in Kraft trat und zunächst bis zum 08.08.2003 galt. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre bis zum 08.08.2004 einschließlich wurde am 26.06.2003 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Die zweite Verlängerung bis zum 08.08.2005 einschließlich wurde am 13.05.2004 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Mit Verfügung vom 06.07.2004 stimmte die Bezirksregierung Arnsberg der zweiten Verlängerung der Veränderungssperre zu.

In der Zeit vom 20.07. bis 22.08.2005 wurde der Bebauungsplan in der Entwurfssfassung vom 02.06.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 11.07.2005 öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2005 von der öffentliche Auslegung unterrichtet.

Wegen einer Unstimmigkeit in der Berechnungsformel zu den Immissionskontingenten wurde der Bebauungsplan in der Entwurfssfassung vom 30.09.2005 gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12. bis 28.12.2005 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegungszeit konnte gem. § 3 Abs. 3 BauGB verkürzt werden, da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt wurden. Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Planauslegung erfolgte am 01.12.2005. Der erstmals ausgelegte Bebauungsplanentwurf lag gleichzeitig aus. Anregungen konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden. Die bereits vorgebrachten Anregungen behielten ihre Gültigkeit.

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben

vom 05.12.2005 über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

Nach der erneuten Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf aufgrund einer mittlerweile aufgefundenen Baugenehmigung im Bereich nördlich des Wessweges geringfügig geändert (Entwurfssfassung des Bebauungsplanes vom 06.01.2006).

Den betroffenen Grundstückseigentümern (Wessweg 6 und 16 sowie der Eigentümer der Flurstücke Nr. 412 und Nr. 515) wurde gem. §§ 3 Abs. 3 i.V.m. 13 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplanentwurf übermittelt und diese darüber informiert, dass sie zu den Änderungen Anregungen innerhalb einer Frist von 3 Wochen vorbringen können. Die Betroffenen haben jedoch keine Anregungen vorgebracht.

Zudem wurden die berührten Träger öffentlicher Belange (Grünflächenamt, Umweltamt, Obere Landschaftsbehörde sowie das Forstamt Gevelsberg) beteiligt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Einwände gegen die Planänderungen erhoben.

Dem Rat der Stadt Bochum wurde der Bebauungsplan Nr. 762 - Industriestraße / Coloniastraße -, bestehend aus dem Grundrissplan in der Fassung vom 06.01.2006, zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Gem. § 244 Abs. 2 BauGB wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 762 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

6.1 Anregungen der Bürger

Von den Bürgern wurden folgende Anregungen zum Planentwurf vorgebracht:

- Der generelle Ausschluss von Betrieben zur Beseitigung, Verwertung oder Lagerung von Abfällen im Bebauungsplan sei jedenfalls für das Grundstück des Anregers nicht erforderlich, da hier bereits ein Betrieb zur Papier-Verwertung vorhanden sei. Für dieses Grundstück sollte nicht nur ein erweiterter Bestandsschutz des Betriebes festgesetzt, sondern Abfallverwertungsbetriebe generell zugelassen werden. Die Beschränkung auf einen erweiterten Bestandsschutz sei für das Grundstück nicht notwendig und entspräche daher keiner ordnungsgemäßen Abwägung.
- Durch den Anreger wird beanstandet, dass für sein Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind, festgesetzt wird. Einer etwaigen Erweiterung seines Betriebes könnte entgegen gehalten werden, dass sie allein deshalb unzulässig sei, weil sie nun das Wohnen wesentlich störe. Folglich solle für das Grundstück ebenfalls ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.
- Es werden Einwendungen hinsichtlich des festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (IFSP) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erhoben. Diese Werte seien zwar identisch mit der erteilten Baugenehmigung aus dem Jahre 1975; während aber die Baugenehmigung auf die Immissionspegel an den Wohngebäuden abstellen würde, handele sich im Falle der IFSP um Emissionspegel.

- Bei der schalltechnischen Bewertung der in den 1990er Jahren an der Geheimrat-Leuschner-Straße entstandenen Wohnbebauung sei von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel der gewerblichen Nutzung in Höhe von 65 dB(A) tag und 50 dB(A) nachts ausgegangen worden, der bei einigen Häusern zu Lärmimmissionen in Höhe von fast 65 dB(A) geführt hätte. Aufgrund dieser Vorbelastung weise die Wohnbebauung eine eingeschränkte Schutzwürdigkeit auf, so dass auch Lärmimmissionen von 65 dB(A) tagsüber zumutbar wären und zudem eine Ausweisung der Wohnbebauung als Mischgebiet sachgerecht sei.
- Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im nördlichen Plangebiet, das mit zwei Dutzend Wohnhäusern durchsetzt sei, würden die Nutzungskonflikte bestehen bleiben. Es wird daher angeregt, statt einem Gewerbegebiet ein Mischgebiet festzusetzen.
- Der Betrieb des Möbelauslieferungslagers sei wegen des Verkehrs und der Möbeltransporte auf dem Freigelände mit unzumutbaren Lärmbelastungen für die Nachbarschaft verbunden. Die Wohnnutzung im Kreuzungsbereich Frenkingstraße / Industriestraße sei insbesondere in den Nachtzeiten durch den An- und Ablieverkehr der umliegenden Gewerbebetriebe (Speditionsunternehmen, Zimmereibetrieb, Auto- und Schrotthändler) belastet. Durch die Festlegung eines Gewerbegebietes könnten diese Lärmquellen im Sinne der TA Lärm nicht eingegrenzt werden.
- Im Umfeld des Grundstücks Frenkingstraße 17 sollen die im OVG-Urteil (Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 323) aufgezeigten Lärmbeeinträchtigungen abgestellt und eine Nutzung als uneingeschränktes Mischgebiet sichergestellt werden.
- Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werde weder der vorhandenen städtebaulichen und bestandsgeschützten Situation gerecht noch ermögliche sie die städtebauliche Lösung zu erwartender oder bereits vorhandener Nutzungskonflikte in der Zukunft. Daher solle der unmittelbar nördlich an die Frenkingstraße angrenzende Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden.
- Bei dem Grundstück Frenkingstraße 29 liege kein betriebsbezogenes Wohnen, sondern sonstiges Wohnen vor. Hieraus ergebe sich ein besondere Schutzwürdigkeit.
- Aufgrund der vorliegenden Konfliktlage zwischen Wohnen und Gewerbe könne derzeit kein Bebauungsplan aufgestellt werden; dies sei erst nach ordnungsbehördlichen Verfahren möglich.
- Durch den Bebauungsplan würde das topographisch, historisch und städtebaulich einheitliche Gebiet in viele kleine Teile zerstückelt werden. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten würde die vorhandene Wohnnutzung unzulässig überplant. Eine Konfliktlösung sei darin nicht zu sehen, da die gesunden Wohnverhältnisse so nicht gewährleistet werden könnten.

- Bei dem Gebiet nördlich der Frenkingstraße handele sich um ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Bei der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes würde die vorhandene Wohnbebauung nicht im ausreichenden Maße in den Abwägungsvorgang einfließen. Das Gebiet nördlich der Frenkingstraße, einschließlich des Grundstücks Frenkingstraße 29, solle als Mischgebiet ausgewiesen werden.
- Die erheblich störenden Altbetriebe in der Gemengelage sollten auf den Bestandsschutz reduziert werden.
- Der Speditionsbetrieb Frenkingstr. 21 habe den genehmigten Zaunwert durch die Ausweitung des Fahrzeugbestands und die Überschreitung der genehmigten Betriebszeiten nachweislich überschritten.
- Generell würden die erteilten Baugenehmigungen und Immissionsschutzaufgaben von den Betrieben nicht eingehalten und dadurch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt.
- Durch die planerischen Ausweisungen würden die vorhandenen Wohnhäuser Frenkingstr. 3 sowie Vollmondstr. 19a, 47, 47a und 51 in ihren Werten gemindert.

6.2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

DB Immobilien Service GmbH, Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln

Es wird darauf hingewiesen, dass:

- Bahnanlagen erst nach Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt in kommunales Planungsrecht übernommen werden können,
- bei baulichen Veränderungen und Anpflanzungen eine gesonderte Beteiligung der DB Netz AG erforderlich ist,
- Oberflächenwasser Bahnanlagen nicht zugeführt werden darf.

PLEdoc GmbH, Kallenbergstraße 5, 45141 Essen

Es wird um die nachrichtliche Übernahme einer bestehenden, außer Betrieb befindlichen Ferngasleitung im nordöstlichen Planbereich gebeten.

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Am Kaiserhain 1, 44139 Dortmund

Es wird angeregt, eine bestehende Erdgashochdruckleitung entlang der Industriestraße im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (Führung von Versorgungsleitungen) festzusetzen.

Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen über 30 m Höhe einer

Prüfung durch die Wehrbereichsverwaltung bedürfen.

Staatliches Umweltamt Hagen, Feithstraße 150b, 58097 Hagen

In der nicht fristgerecht eingegangenen Stellungnahme vom 11.10.2005 wurden aus Sicht des Immissionsschutz kritische Bereiche angegeben:

- Bäckerei Geheimrat-Leuschner-Straße 7 (Nachtbetrieb)
- Altpapierverwertung Coloniastraße 13 (Anlieferung über Geheimrat-Leuschner-Straße)
- Speditionsbetriebe Frenkingstraße 21 und 23 (Nachtbetrieb)
- Coloniastraße 15 (Nachtbetrieb der im Hof befindlichen Betriebe)
- Wohngebäude Frenkingstraße (da ehemalige Betriebswohnungen, Immissionswerte eines Gewerbegebiets angebracht)

6.3 Hinweise der Stadtverwaltung

Die Verwaltung der Stadt wies darauf hin, dass die Kennzeichnung im Bebauungsplan zu bodengefährdenden Stoffen überarbeitet werden sollte.

6.4 Berücksichtigung der Anregungen und Stellungnahmen

Bereits nach der ersten Planauslegung wurde der Bebauungsplanentwurf aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange überarbeitet. Neben der Korrektur der Festsetzung zu den Immissionskontingenten erfolgte die Aufnahme von ergänzenden nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweisen.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Planentwurf im Bereich des Lagerplatzes auf dem Grundstück Wessweg 16 und dem nördlich anschließenden Flurstück Nr. 445 geändert, nachdem bekannt wurde, dass für den vorhandenen Lagerplatz auf den Flurstücken Nr. 284 und 385 eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1985 existiert. Die dort ausgewiesene Waldfläche wurde dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE e) zugeordnet.

Die auf dem Flurstück Nr. 445 festgesetzte Waldfläche wurde zu einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgärten umgewandelt. Zudem wurde die Abgrenzung des nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Die Änderungen erfolgten in Abstimmung mit dem Grünflächenamt und dem staatlichen Forstamt Gevelsberg.

Im Übrigen wurden die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen nicht berücksichtigt. Die Gründe ergeben sich aus Gliederungspunkt 7.2.

7. Abwägungsvorgang und -ergebnis

7.1 Abwägungsvorgang

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 762 entspringen einer fortlaufenden, umfassenden Diskussion der betroffenen Belange. Daher wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Planentwurf mehrmals geändert.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein Planentwurf erarbeitet, der sich von demjenigen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in mehreren Punkten unterscheidet.

Zunächst war vorgesehen, entlang der nördlichen Straßenbegrenzung der Frenkingstraße ein Mischgebiet in der Tiefe der Straßenrandbebauung auszuweisen (ca. 20 m Tiefe). Von dieser Festsetzung wurde aus zweierlei Gründen Abstand genommen: Erstens könnte sich auf dem schmalen Mischgebietsstreifen eine sinnvolle Durchmischung von Wohnen und Gewerbe mit einem eigenständigen Gebietscharakter nicht einstellen und zweitens würde sich bei der Entstehung neuer Wohngebäude das Konfliktpotenzial zu den benachbarten Gewerbegebieten erhöhen.

Im ersten Planentwurf sollte der innere Bereich des Plangebietes als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden. Hiervon wurde Abstand genommen, weil zum einen wegen der umliegenden Wohnbebauung eine Unterbringung von erheblich belästigenden Betrieben nicht möglich gewesen wäre und zum anderen auch derzeit keine derartigen Betriebe vorhanden sind.

Nach dem Planentwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sollte das Gebiet beidseits der Geheimrat-Leuschner-Straße als Mischgebiet ausgewiesen werden. Demgegenüber wird nunmehr ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem gegenwärtigen Gebietscharakter. Eine Durchmischung mit Gewerbe ist hier allein schon wegen der Erschließungssituation nicht angebracht.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen und der detaillierten Bestandsaufnahme konnten zur formellen Bürgerbeteiligung dezidierte Festsetzungen zum Immissionsschutz und damit auch zum erweiterten Bestandsschutz der Wohngebäude getroffen werden. Zudem wurde, soweit städtebaulich vertretbar, auch vorhandenen, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 762 unzulässigen gewerblichen Nutzungen, ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt.

Die Festsetzungen des nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planentwurfes resultieren aus einer intensiven Diskussion der städtebaulichen Konzeption durch die Stadt Bochum unter Einbeziehung externer Fachleute.

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden nachrichtliche Übernahmen und ergänzende Kennzeichnungen sowie Hinweise in den Planentwurf eingefügt.

Im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswertung der Festsetzungen des ausgelegten Planentwurfes für einen Gewerbebetrieb fand der von dem Betrieb beauftragte Schallgutachter eine Unstimmigkeit in der Festsetzung zu den flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Während die Festsetzung der Immissionskontingente im Planentwurf von einer gem. DIN-Entwurf kugelförmigen Schallquelle ausging, wurde im Schallgutachten zum Bebauungsplan mit einer halbkugelförmigen Schallquelle gerechnet.

Diese Unstimmigkeit musste durch eine Korrektur der Festsetzung zu den Immissionkontingenten behoben werden. Auf Grundlage einer Ergänzung zum Schallgutachten vom 17.10.2005 wurde die Festsetzung neu gefasst. Die geänderte Festsetzung machte eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Die Grundzüge der Planung wurden von der Korrektur nicht berührt. Insbesondere kam es zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation für das Wohnen. Ziel der Emissionskontingentierung blieb, dass an Wohngebäuden im Plangebiet und in den benachbarten Wohngebieten zumindest die Immissionswerte eines Mischgebietes eingehalten werden.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes blieben gegenüber dem erstmals ausgelegten Planentwurf unverändert.

Das Bekanntwerden einer Baugenehmigung für einen Lagerplatz auf dem Grundstück Wessweg 16 führte dazu, dass die ursprünglich vorgesehene Waldfestsetzung hier zurückgenommen wurde, um dem Eigentümer die Erneuerung und den Ausbau des Lagerplatzes zu ermöglichen. Zugleich wurde die bereits privat genutzte Grundstücksfläche nördlich des Gebäudes Wessweg 16 als Hausgärten festgesetzt. Das Landschaftsschutzgebiet wurde hiervon nicht berührt. Die Grundzüge der Planung waren auch von dieser Änderung nicht betroffen.

7.2 Abwägungsergebnis

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 Belangen erfolgen.

Im vorliegenden Fall werden im wesentlichen folgende öffentliche und private Belange von der Planung berührt:

- die Wohnverhältnisse der Bewohner im Plangebiet und in den benachbarten Wohngebieten,
- die betrieblichen Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet,
- die Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke für die Eigentümer und
- die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum-Langendreer.

Soweit möglich wird in der Abwägung der betroffenen Belange versucht, einen Ausgleich zwischen diesen herbeizuführen. Weil dies aber wegen der teilweise gegenläufigen Interessenlage nicht immer möglich ist, müssen zwangsläufig einige Belange gegenüber anderen Belangen in der Abwägung zurückgestellt werden.

Dies geschieht aus nachfolgend ausgeführten Gründen:

7.2.1 Immissionsschutz

7.2.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aus der Rechtsprechung zur Erforderlichkeit einer Planung ist zum einen das Planungsermessen der Gemeinde hervorzuheben, die berechtigt ist, eine "Städtebaupolitik" entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben. Diese müssen sich in einem planerischen Konzept der Gemeinde für den jeweiligen Planungsfall wiederfinden. Zum anderen ergibt sich aus dem Erforderlichkeitsgebot auch die Notwendigkeit, dass das vorgenannte planerische Konzept auch umgesetzt werden kann. Die Planung muss also vollzugsfähig sein.

Insbesondere bei der Überplanung von Gemengelage muss die Gemeinde neben der Entwicklung eigener Planungsziele stets deren Umsetzbarkeit im Auge behalten. Neben der Definition eines städtebaulichen Soll-Zustands muss auch ein Weg aufgezeigt werden, der die Verwirklichung dieses Soll-Zustands auf absehbare Zeit und in zumutbarer Weise für die Betroffenen sicherstellt.

Dies bedeutet, dass die Gemeinde bei Festlegung der zukünftigen Nutzung eines bereits bebauten Gebietes nicht frei ist in der Ausformulierung ihrer Zielvorstellungen. Unter Umständen muss sie von ihren eigenen Wunschvorstellungen für den zukünftigen städtebaulichen Zustand des Gebietes abweichen und einen Kompromiss finden zwischen dem planerischen Soll-Zustand und dem derzeit vorzufindenden Ist-Zustand.

Als Schranken der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde stellen sich bei der Überplanung von Gemengelage insbesondere die Anforderungen aus dem Immissionsschutz dar. Eine Planung, durch die schädliche Umweltauswirkungen i.S.d. BImSchG quasi vorprogrammiert sind, wäre fehlerhaft.

Bereits durch die Festlegung eines Baugebietes i.S.d. § 1 Abs. 2 BauNVO legt die Gemeinde fest, welcher Störungsgrad innerhalb des jeweiligen Baugebietes zulässig ist (vgl. Gliederungspunkt 4.3.1). Bei der Ausweisung eines Baugebietes muss daher gewährleistet sein, dass der für den Gebietscharakter an sich vorgesehene Störungsgrad auch tatsächlich eingehalten werden kann.

Konkrete Grenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm in bestimmten Baugebieten nicht überschritten werden dürfen, sind normativ nicht festgelegt. Allerdings dienen die Orientierungswerte die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung. Da es sich bei den Werten der DIN 18005 jedoch lediglich um Orientierungshilfen für die Bauleitplanung handelt, darf von ihnen auch abgewichen werden. Entscheidend ist, dass die Abweichung im konkreten Einzelfall mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB zu vereinbaren ist.

Hieraus folgt, dass bei der Festlegung der Baugebietsart berücksichtigt werden muss, dass hierdurch der Maßstab für die zulässigen Immissionen im Baugebiet bestimmt

wird. Steht fest, dass dieser Störungsgrad auch unter Berücksichtigung der im konkreten Einzelfall zulässigen Bandbreite nicht erreicht werden kann, lässt sich die Planung nicht verwirklichen und scheidet daher aus.

7.2.1.2 Auswirkungen unterschiedlicher Baugebietsausweisungen

Kennzeichen einer Gemengelage ist, dass an sich nicht verträgliche Nutzungen in Nachbarschaft zueinander stehen. Eine Gemengelage entspricht damit zwangsläufig keinem der Baugebiete der BauNVO, denn deren Aufgabe ist es ja gerade, in den Baugebieten Nutzungskonflikte zu vermeiden. Bei der Überplanung einer Gemengelage, die durch ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und wesentlich störendem Gewerbe gekennzeichnet ist, muss daher zwangsläufig eine der vorliegenden Nutzungen in ihrer weiteren Entwicklung eingeschränkt werden.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten rechtlichen Schranken bei der Festlegung des zukünftigen Baugebietes ergeben sich folgende Voraussetzungen und Konsequenzen bei der Ausweisung unterschiedlicher Baugebiete:

- Ausweisung eines Wohngebietes:
Die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb einer Gemengelage kommt nur in Betracht, wenn die Wohnnutzung bereits deutlich überwiegt und wenn sich das Gebiet in der zukünftigen Entwicklung weiter in Richtung Wohnen bewegen soll. Vorhandene Gewerbebetriebe, die sich störend auf das Wohnen auswirken können, werden auf den Bestandsschutz reduziert und haben keine Möglichkeiten der Erweiterung mehr. Aufgrund heranrückender Wohnbebauung wären u.U. sogar den Bestandsschutz einschränkende Maßnahmen der Gewerbeaufsicht erforderlich.
- Ausweisung eines Mischgebietes:
Die Ausweisung eines Mischgebietes bietet sich an, wenn ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, vorliegt. Tritt eine der beiden Nutzungen gegenüber der anderen deutlich in den Vordergrund, ist der Gebietscharakter nicht mehr gegeben. Die Ausweisung eines Mischgebietes bei einer bestehenden Gemengelage birgt stets die Gefahr in sich, dass sich Nutzungskonflikte verfestigen, da der konkrete Störungsgrad der Gewerbebetriebe sich in der Zeit häufig ändert, so dass zunächst verträgliche Betriebe in eine Unverträglichkeit hineinwachsen, bzw. durch neue Wohnbebauung die Konfliktlage verschärft wird.
- Ausweisung eines Gewerbegebietes:
Wird eine Gemengelage als Gewerbegebiet überplant, hat dies zur Konsequenz, dass die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet planungsrechtlich unzulässig wird. Sie ist auf den Bestandsschutz reduziert, der sich aus der jeweiligen Baugenehmigung ergibt (sog. "passiver Bestandsschutz"). Zudem wird die Wohnnutzung hinsichtlich des Immissionsschutzes auf das Maß reduziert, dass betriebsbezogenen Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugebilligt wird. Lediglich durch eine immissionswirksame Einschränkung des Gewerbegebietes kann ein Schutzniveau erreicht werden, das demjenigen eines Mischgebietes entspricht.

Aus der Diskussion der allgemeinen Konsequenzen der Festsetzung unterschiedlicher Gebietsarten ergeben sich folgende Fragen, die bei der Auswahl der geeigneten Gebietsart beantwortet werden müssen:

- Soll im Plangebiet über die bereits bestehende Wohnbebauung hinaus zusätzliches Wohnen ermöglicht werden?
- Kann bei einer Ausweisung eines Gewerbegebietes die Immissionsbelastung der vorhandenen Wohngebäude auf ein zumutbares Maß reduziert werden?
- Soll baulichen Anlagen, die nach der Überplanung unzulässig wären, die Möglichkeit der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eingeräumt werden (sog. "erweiterter Bestandsschutz")?

7.2.1.3 Planerische Konzeption für die Gemengelage

Die vorgenannten Fragen wurden im Falle der Gemengelage nördlich der Frenkingstraße und an der Vollmondstraße folgendermaßen beantwortet:

Die Gemengelage soll in Richtung eines Gewerbegebietes entwickelt werden. Lediglich im Einmündungsbereich der Vollmondstraße in die Frenkingstraße wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Soweit die bestehende Immissionssituation dies zulässt, soll dem vorhandenen Wohnen in den Gewerbegebieten dennoch eine Entwicklungsperspektive im Bestand zugestanden werden. Diesbezüglich werden immissionswirksame Einschränkungen der Gewerbegebiete sowie Festsetzungen zu einem erweiterten Bestandsschutz des Wohnens getroffen.

Dies geschieht aus folgenden Gründen:

Sowohl aus der historischen Vorprägung des Areals als Zechenstandort als auch in der Fortführung der gewerblichen Nutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 323 handelt es sich bei dem Gebiet um eine "ungleichgewichtige Gemengelage". Mit Ausnahme des Einmündungsbereiches der Vollmondstraße in die Frenkingstraße dominiert die gewerbliche Nutzung gegenüber der nicht betriebsbezogenen Wohnnutzung.

Neben der gewerblichen Vorprägung des Gebietes spricht auch die stadträumliche Lage für eine Entwicklung des Areals hin zu einem Gewerbestandort. Südlich der Frenkingstraße erstrecken sich großräumige Gewerbeflächen. Gegenüber den benachbarten Wohnquartieren ist das Areal durch Bahntrassen und Vegetationsflächen getrennt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt hier eine gewerbliche Baufläche dar; der Gebietsentwicklungsplan weist einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung aus.

Im Lärminderungsplan Bochum Langendreer / Werne (vgl. Gliederungspunkt 5.4) wird für die bestehenden Gemengelagen empfohlen: "Der Bau neuer, nicht betriebsbezogener Wohnhäuser sollte in diesen Gebieten im Regelfall ausgeschlossen werden" (Seite 68).

Folglich war und ist es Ziel der Stadt Bochum, den Bereich nördlich der Frenkingstraße und beidseits der Vollmondstraße (einschließlich Wessweg) als Standort für Gewerbebetriebe zu entwickeln.

Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung im Einmündungsbereich der Vollmondstraße in die Frenkingstraße ist dort jedoch auch langfristig nicht mit einem Verschwinden der Wohnnutzung zu rechnen. Dies hat der Plangeber zur Kenntnis zu nehmen. Ziel soll es hier aber zumindest sein, das Wohnen durch nicht störendes Gewerbe zu ergänzen. Daher wird dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Die sonstigen Bereiche der Gemengelage werden als Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes würde das aus der historischen Entwicklung heraus zu konstatierende Nebeneinander von Wohnen und teilweise wesentlich störendem Gewerbe nicht "entknoten" sondern vielmehr die derzeitigen Verhältnisse manifestieren. Denn gerade in Gemengelagen birgt die Festsetzung eines Mischgebietes stets die Gefahr in sich, dass sich Nutzungskonflikte verfestigen, da der konkrete Störungsgrad der Gewerbebetriebe sich im Laufe der Zeit häufig ändert, so dass zunächst verträgliche Betriebe in eine Unverträglichkeit hineinwachsen, bzw. durch neue Wohnbebauung in der Nachbarschaft die Konfliktlage verschärft wird.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass trotz der an der nördlichen Seite der Frenkingstraße vorhandenen Wohnbebauung (ehemalige Betriebswohnungen der Zeche Vollmond) kein Gleichgewicht zwischen Wohnen und Gewerbe herrscht, sondern im Plangebiet eindeutig die gewerbliche Nutzung dominiert, mithin also eine "ungleichgewichtige Gemengelage" vorliegt, deren gewerblicher Anteil daher mit einem besonderen Gewicht in der Abwägung einzustellen ist. Ein genereller Vorrang von Wohnen gegenüber Gewerbe ist aus den Leitsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB nicht abzuleiten.

Die flächenmäßig vergleichsweise marginale Wohnbebauung an der Frenkingstraße (mit Ausnahme des Einmündungsbereiches Vollmondstraße / Frenkingstraße) wird sowohl nördlich als auch südlich von ausgedehnten Gewerbeflächen umringt. Die Wohngebäude stellen somit isolierte "Fremdkörper" innerhalb eines ansonsten weitgehend homogen genutzten Baugebietes dar, die bewirken, dass zahlreiche Gewerbegrundstücke hinsichtlich der zulässigen Immissionen im Bebauungsplan eingeschränkt werden müssen, was die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der Betriebe unter Umständen behindern wird.

Vor diesem Hintergrund muss eine nachhaltige Stadtentwicklung darauf abzielen, dass zumindest keine weiteren Konflikte und Nutzungsbeschränkungen durch die Entstehung neuer, nicht betriebsbezogener Wohnungen in der Gemengelage hervorgerufen werden können. Weitere Wohnstandorte könnten aber in einem Mischgebiet nicht unterbunden werden. Die Ausweisung eines durchgehenden Mischgebietes nördlich der Frenkingstraße entspräche daher nicht dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und scheidet somit aus.

Um aber die Anwohner vor sozialen und wirtschaftlichen Härten zu schützen, soll auch in den Gewerbegebieten dem Wohnen ein erweiterter Bestandsschutz zugebilligt werden. Damit wird auch anerkannt, dass das Wohnen hier zum Teil seit vielen Jahrzehnten praktiziert wird.

Eine aktive planerische Sicherung und Entwicklung des Wohnungsbestandes setzt jedoch voraus, dass dieser keinen wesentlichen Störungen jetzt und in Zukunft ausgesetzt wird. Wie aus der Bestandserhebung und den schalltechnischen Untersuchungen deutlich wird, werden bei den vorhandenen Wohngebäuden mit Ausnahme des Gebäudes Vollmondstraße 19 / 21 die Mischgebietswerte (60 / 45 dB(A)) bereits eingehalten. Die Festsetzung eines erweiterter Bestandsschutzes der Wohngebäude innerhalb der Gewerbegebiete ist somit statthaft.

Es ist auch nicht davon auszugehen, dass innerhalb der genehmigten Nutzungen Betriebsveränderungen erfolgen können, die zu einer wesentlichen Verschlechterung der Immissionssituation im Plangebiet führen können. Aufgrund der Betriebstypen, der Betriebsgrößen, der Betriebsbeschreibungen und der erteilten Auflagen sind wesentliche Ausweitungen der betrieblichen Tätigkeit in der Regel nicht möglich. Zudem besteht auch innerhalb der bauordnungsrechtlichen Baugenehmigung das behördliche Ermessen, aus dem Immissionsschutzrecht heraus nachträgliche Anordnungen zum Schutz des Wohnens zu ergreifen. Ein allgemeiner Bestandsschutz für Immissionen besteht nicht.

Um sicherzustellen, dass auch bei zukünftigen, genehmigungsbedürftigen baulichen Veränderungen im Plangebiet städtebauliche Missstände ausgeschlossen werden können, werden ergänzende Festsetzungen zum Schutz des Wohnens getroffen:

- Zuordnung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, also Emissionskontingenten, zu Gewerbegrundstücken, die sich auf das Wohnen nachteilig auswirken können,
- bzw. alternativ: Einschränkung der Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

7.2.1.4 Planerische Konzeption für die Randgebiete

Im Randbereich zwischen Gewerbe- und Wohngebieten sind maximal Immissionsbelastungen zumutbar, die auch in einem Mischgebiet hinzunehmen wären (60 / 45 dB(A)) (sog. "Mittelwertrechtsprechung").

Aufgrund der Betriebstypologie der Gewerbebetriebe sowie den erteilten Schallschutzauflagen in den Baugenehmigungen werden derzeit an der Wohnbebauung entlang der Coloniastraße überwiegend die Wohngebietswerte (55 / 40 dB(A)) eingehalten, im Übrigen zumindest die vorgenannten Mischgebietswerte. Bei der Wohnbebauung entlang der Geheimrat-Leuschner-Straße werden ebenfalls die Mischgebietswerte eingehalten.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplan für die Grundstücke in Randlage des Gewerbegebietes kann die Einhaltung der Immissionswerte auch bei zukünftigen baulichen Änderungen sichergestellt werden.

Zwischen den Gewerbegrundstücken soll dabei ein Ausgleich getroffen werden, so dass in etwa gleiche Emissionskontingente für die einzelnen Baugrundstücke innerhalb einer gewerblichen Nachbarschaft bestehen.

7.2.2 Ausschluss von Nutzungen

Neben der planerischen Lösung der Immissionskonflikte im Plangebiet ist es Zweck des Bebauungsplanes Nr. 762, die in den Baugebieten zulässigen Nutzungen zu konkretisieren.

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund des heterogenen Bestandes wären in den Baugebieten daher eine Vielzahl von Nutzungen zulässig. Einige dieser möglichen Nutzungen entsprechen jedoch nicht der planerischen Konzeption der Stadt Bochum für das Plangebiet.

Daher ist es erforderlich, diese Nutzungen im Bebauungsplan auszuschließen. Die damit verbundene Einschränkung der Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke beschneidet die Baufreiheit der Eigentümer.

Diese Einschränkung ist jedoch verhältnismäßig und aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die Ausweisung großer, zusammenhängender Gewerbegebiete als zunehmend schwieriger. Gleichwohl ist auch in Zukunft mit einem Bedarf an geeigneten Gewerbestandorten zu rechnen.

Eine besondere praktische Bedeutung kommt den Gewerbegebieten für diejenigen Betriebe zu, die sich mit der Produktion oder Verarbeitung von Gütern bzw. mit damit verbundenen Dienstleistungen beschäftigen. Produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen sind auf große, flexibel parzellierbare Baugrundstücke mit relativ niedrigen Bodenpreisen und einer guten Verkehrsanbindung angewiesen. Solche Standortbedingungen werden diesen Betrieben in der Regel aber nur innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten geboten.

Vor dem Hintergrund, dass gerade den vorgenannten Wirtschaftszweigen eine Schlüsselposition bei der Bereitstellung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes zukommt, ist es daher städtebaulich geboten, entsprechende Flächensicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und ausgewogenen Siedlungsstruktur zu ergreifen.

Neben dem unmittelbaren Verlust der Flächen für das produzierende Gewerbe, Handwerk sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen werden durch die Ansiedlung anderer Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe oder Vergnügungsstätten die Erwartungen der Grundstückseigentümer bezüglich der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben. Hierdurch werden die Baugrundstücke für Nutzungen mit einer geringeren Flächenrentabilität unerschwinglich. Dies gilt insbesondere auch für die im Zusammenhang mit der Produktion, Aufbewahrung und Distribution von Gütern stehenden Lagerhallen und Lagerplätze. Diese Nutzungen sind ebenfalls für das produzierende Gewerbe von Bedeutung und bleiben daher in den Gewerbegebieten auch als eigenständige Nutzungen zulässig.

Der Ausschluss von Nutzungen, die nicht im Zusammenhang mit der Entwicklung, der Produktion, der Verarbeitung, der Lagerung, der Distribution (Großhandel, Speditionen) oder der Wartung von Gütern stehen, bzw. die nicht den

unternehmensbezogenen Dienstleistungen (Unternehmensberatungen, Ingenieurbüros, Call-Center o.ä.) zuzuordnen sind, dient der Freihaltung von Entwicklungsperspektiven für die vorgenannten Wirtschaftszweige. Gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist es der Gemeinde möglich, die Gewerbe- und Industriegebiete in ihrem Stadtgebiet im Verhältnis zueinander zu gliedern. Dies bedeutet, dass die Gemeinde einzelne Gewerbegebiete für bestimmte von ihr aus städtebaulichen Gründen ausgewählte Nutzungen vorhalten kann, wenn gewährleistet ist, dass die anderen nach § 8 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen in anderen Gewerbe- und Industriegebieten zulässig bleiben. Dies ist im Stadtgebiet von Bochum der Fall. Die aus Gründen des Immissionsschutzes vorgenommenen Einschränkungen von Teilen der Gewerbegebiete stehen der dieser städtebaulichen Konzeption nicht entgegen, da die Betriebe aus den vorgenannten Wirtschaftszweigen häufig so betrieben werden können, dass sie auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten zulässig sind.

Gleichzeitig soll durch den Ausschluss von kundenorientierten gewerblichen Nutzungen in den Gewerbegebieten die gewachsenen Versorgungsbereiche der Stadt geschützt werden. Nutzungen, die in besonderem Maße dazu geeignet sind, die Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu versorgen sowie urbanes Leben zu erzeugen, sollen daher in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bochum konzentriert werden. Zur Zeit wird daher bei der Stadt Bochum ein "Masterplan Einzelhandel" erarbeitet, der zukünftig als Grundlage für die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Steuerung des Einzelhandels fungieren soll.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, ist es somit das planerische Ziel der Stadt Bochum, die im Plangebiet vorhandenen Gewerbeflächen, die sich außerhalb der im "Einzelhandels- und Zentrenkonzept" bzw. dem "Masterplan Einzelhandel" definierten Stadtteilzentren befinden, den Betrieben der Produktion, des Handwerks einschließlich der damit zusammenhängenden Entwicklungs-, Service- und Distributionsbetrieben sowie der unternehmensbezogenen Dienstleistungen vorzubehalten, während kundenorientierte Dienstleistungen und Einzelhandelsbetriebe innerhalb der gewachsenen Versorgungsbereiche konzentriert werden sollen.

Da der vorhandene Gewerbebestand größtenteils bereits dieser Zielsetzung entspricht, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen entgegengewirkt und somit die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe gesichert.

Vorhandene und genehmigte Nutzungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, erhalten - soweit städtebaulich vertretbar - einen erweiterten Bestandsschutz. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in diese Nutzungen liegt somit nicht vor.

7.3 Zusammenfassung

Die vorstehend dargelegten und bewerteten Verhältnisse aus der Nachbarschaft von an sich unverträglichen Nutzungen führen im Ergebnis zu einem Bebauungsplan, der einerseits einen Ausgleich der Belange der Grundstückseigentümer, der Bewohner und der Gewerbetreibenden herbeiführt, der andererseits aber auch eine klare Festlegung der gewünschten zukünftigen baulichen Entwicklung im Plangebiet trifft.

Dies hat zur Folge, dass im Plangebiet unterschiedliche Baugebiete festgesetzt werden, die teilweise wiederum in sich gegliedert werden.

Die "lupenreine" Ausweisung und Durchsetzung eines einzigen Baugebietes für den gesamten Planbereich oder größerer Teilgebiete würde entweder zu Verdrängungsprozessen im Bestand führen oder aber zu einem deutlichen Widerspruch zwischen dem tatsächlichen und dem geplanten Gebietscharakter. Ersteres wäre aber unter Beachtung der historisch bedingten Verhältnisse unverhältnismäßig, letzteres würde zu einer vollzugsunfähigen Planung führen.

In der Würdigung und einzelfallbezogenen Gewichtung der von der Planung betroffenen Belange entscheidet sich die Stadt Bochum für eine planerische Konzeption, welche den weitgehenden Erhalt der gewachsenen Gebietsstrukturen zum Inhalt hat. Allerdings werden die bestehenden, intern und extern wirkenden Nutzungskonflikte innerhalb dieser Strukturen durch die Einschränkung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke in den jeweiligen Baugebieten entschärft.

Die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten entspringt dabei dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beim Zusammentreffen unverträglicher Nutzungen, bzw. dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. In Verbindung mit den Regelungen zum erweiterten Bestandsschutz ist die Einschränkung der Baufreiheit auch verhältnismäßig.

Die erforderliche planerische Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan bewirken, dass die Gebietsausweisungen räumlich differenzierter und kleinteiliger ausfallen müssen, als dies bei einer Neuplanung eines Baugebietes der Fall wäre. Darin liegt aber kein Defizit in der planerischen Konfliktbewältigung sondern gerade deren Ausgestaltung. Die jeweiligen Zweckbestimmungen der Baugebiete bleiben trotz der vorgesehenen Einschränkungen und Bestandsschutzregelungen gleichwohl gewahrt.

Die in den gewerblich geprägten Bereichen vorhandenen Nutzungen bleiben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig bzw. erhalten einen erweiterten Bestandsschutz. Eine Verdrängung der Betriebe durch höher rentierliche Nutzungen soll unterbleiben, um in Verbindung mit anderen Gewerbe- und Industriegebieten im Stadtgebiet eine ausgewogene und vielfältige Wirtschaftsstruktur der Stadt Bochum zu erhalten.

8. Planinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 762 trifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zur Erschließung der Baugrundstücke. Es handelt sich somit um einen sog. "einfachen Bebauungsplan" i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaren Grundstücksflächen oder zur Bauweise sind im vorliegenden Falle nicht erforderlich. Denn bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereich. Aus dem baulichen Bestand heraus ergeben sich somit hinreichend

bestimmte Kriterien zur städtebaulichen Steuerung der baulichen Entwicklung. Soweit durch den Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, bilden die Bestimmungen des § 34 BauGB den Maßstab zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete

Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Dies resultiert aus der planerischen Zielvorstellung der Stadt Bochum für diese Bereiche und spiegelt zugleich den tatsächlichen baulichen Bestand wieder. Betriebe, die in Spalte 1 des Anhangs zur 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) aufgeführt sind, kommen im Plangebiet nicht vor. Die Festsetzung von Industriegebieten ist nicht erforderlich.

Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- ***Einzelhandelsbetriebe***
- ***Versammlungsstätten***
- ***Betriebe des Beherbergungsgewerbes***
- ***Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen***
- ***Betriebe zur Beseitigung, Verwertung oder Lagerung von Abfällen***
- ***Tankstellen***
- ***gewerbliche Sportanlagen***
- ***Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke***
- ***Vergnügungsstätten***
- ***Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen, sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.***

Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen und Betriebstypen wird sichergestellt, dass das Plangebiet entsprechend seiner planerischen Zielsetzung entwickelt wird. Dabei werden die bereits genannten Zielrichtungen verfolgt:

- Langfristige Sicherung der heute verfügbaren Flächenpotenziale für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen einschließlich der Entwicklung, Wartung, Lagerung und Distribution von Gütern;
- Dämpfung der Grundstückspreise zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit für die oben genannten Nutzungen;
- Schutz der Leistungsfähigkeit der gewachsenen Versorgungsbereiche in

Bochum-Langendreer und der Gesamtstadt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist verhältnismäßig und städtebaulich erforderlich. Die Beschränkung des Ausschlusses auf bestimmte Betriebstypen wäre dagegen nicht ausreichend.

Durch die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die für sich jeweils noch nicht unter die großflächigen Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu subsumieren sind, können dieselben negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorgerufen werden, wie dies bei einem Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO der Fall wäre. Um solchen Agglomerationseffekten entgegenwirken zu können, ist eine restriktive Handhabung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich. Auch Betriebe ohne zentrenrelevante Sortimente müssen ausgeschlossen werden, um einer Verdrängung der vorhandenen Betriebe durch höher rentierliche Nutzungen entgegen zu wirken. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen sich in die durch den künftigen "Masterplan Einzelhandel" ausgewiesenen Versorgungszentren ansiedeln. Für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel stehen in Bochum-Langendreer ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung. Der Nahversorgungsbedarf der Bevölkerung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes wird u.a. durch das benachbarte Stadtbezirkszentrum "Langendreer-Bahnhof" gedeckt.

Das ausgewiesene Sondergebiet für ein SB-Möbelhaus spricht dem nicht entgegen, da es sich zum einen um eine bereits bestehende Einrichtung handelt, und zum anderen ein derartig großflächiger Betrieb mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten in integrierten Lagen in der Regel nicht unterzubringen ist. Die Ansiedlung weiterer, derartiger Betriebe soll aus den o.g. Gründen jedoch unterbleiben.

Versammlungsstätten, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie größere Schank- und Speisewirtschaften sollen in den integrierten Stadtteilzentren untergebracht werden. Deren Versorgungsfunktion beschränkt sich nicht allein auf den Einzelhandel sondern umfasst auch alle anderen Funktionen, mit einem größeren Einzugsbereich der Kunden bzw. Nutzer. Die genannten Nutzungen sind wesentlicher Bestandteil des urbanen Lebens, bedürfen einer leistungsfähigen Anbindung an den ÖPNV und sollen daher in den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bochum bzw. zukünftig im "Masterplan Einzelhandel" definierten Stadt- und Stadtteilzentren konzentriert werden.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Sportanlagen (also auf Gewinn ausgerichtete Anlagen wie z.B. Fitnessstudios) werden wegen ihrer Flächenintensität und wegen ihres hohen Nutzeraufkommens ausgeschlossen. Das Plangebiet ist über den ÖPNV nur schlecht erschlossen und daher speziell für jüngere Menschen schwer zu erreichen.

Wegen ihrer Flächenintensität würde die Ansiedlung dieser Einrichtungen zu städtebaulich nicht erwünschten Verdrängungseffekten führen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen. Auch Vergnügungsstätten bilden einen integralen Bestandteil des urbanen Lebens. Sie sollen daher grundsätzlich in den

Zentren oder speziellen Zonen konzentriert werden.

Schank- und Speisewirtschaften sollen nur in dem Maße im Plangebiet angesiedelt werden, wie dies zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen erforderlich ist. Größere Einrichtungen mit einem weiten Einzugsgebiet sind jedoch nicht erwünscht, da diese ebenfalls in den Versorgungszentren konzentriert werden sollen.

Um der durch die Konzentration mehrerer Müllentsorgungsunternehmen in den Stadtteilen Langendreer und Werne hervorgerufenen städtebaulichen Problematik wirksam gegenzusteuern, sollen Betriebe, deren Betriebszweck in der Verwertung, Beseitigung oder Lagerung von Abfällen liegt, ausgeschlossen werden. Diese Anlagen sind, gerade auch wegen des An- und Ablieferverkehrs von besonderer Störintensität gegenüber Wohnen und auch empfindlichem Gewerbe. Zudem droht bei der Ansiedlung derartiger Betriebe das Image des Gewerbestandortes Schaden zu nehmen, so dass höherwertige gewerbliche Betriebe sich nicht mehr ansiedeln bzw. ihren Standort verlagern.

Gewerbegebiete

Ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen und diesen untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Betriebe zur Verwertung von Altfahrzeugen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Von dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen sind ausnahmsweise Betriebe, bei denen der Verkauf von Waren an den Endverbraucher lediglich einen untergeordneten Bestandteil eines produzierenden oder handwerklichen Betriebes darstellt. Zu nennen sind hierbei insbesondere Kfz-Werkstätten mit Verkauf von Gebrauchtwagen oder gebrauchten Autoteilen. Solche Betriebe befinden sich im nördlichen Plangebiet in größerer Anzahl. Da der Hauptzweck dieser Betriebe den Zielsetzungen des Bebauungsplanes entspricht (vgl. Gliederungspunkt 7.2.2), wird für diese Art des Einzelhandels eine Ausnahme erteilt.

Der in der Textfestsetzung geforderte Zusammenhang zwischen Einzelhandel und Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen besteht nur dann, wenn dieser hinsichtlich der "Art" und dem "Umfang" eindeutig hergestellt werden kann. Soweit auf die "Art" abgestellt wird, dürfen nur solche Waren an den Endverbraucher abgegeben werden, die mit der geschäftlichen Ausrichtung des jeweiligen Betriebes übereinstimmen. Soweit auf den "Umfang" abgestellt wird, darf die zulässige Obergrenze der an die Endverbraucher vertriebenen Waren maximal die auch tatsächlich vor Ort in der vorhandenen Betriebsstätte produzierten Waren umfassen.

Die Koppelung an einen Ausnahmetatbestand ist erforderlich, um schleichenden Umnutzungsprozessen zu eindeutig vom Verkauf dominierten Betrieben entgegenzuwirken.

Aufgrund der Tatsache, dass Kfz-Betriebe nicht selten auch die Zerlegung von Autos und den Verkauf der gewonnenen Einzelteile zum Inhalt haben, sollen solche Betriebe zur Verwertung von Altautos ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden. Im Plangebiet befindet sich bereits ein solcher Betrieb.

8.1.2 Immissionseinschränkungen

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und der benachbarten Wohngebiete ist die immissionswirksame Einschränkung von Gewerbegrundstücken erforderlich, die sich nach Lage und baulichen Bestand auf das Wohnen nachteilig auswirken können.

Planzeichen GE e

In den durch Planzeichen GE e gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die generelle Einschränkung von Gewerbegebieten auf nicht wesentlich störende Betriebe (sog. "eingeschränkte Gewerbegebiete") ist ein geeignetes Instrument zum Schutz des Wohnens. Ob ein Betrieb als wesentlich störend einzustufen ist, hängt von dessen Betriebstypologie und dem konkreten Einzelfall ab (vgl. Gliederungspunkt 4.3.1). Im Allgemeinen wirken sich Betriebe hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen dann nicht störend auf das Wohnen aus, wenn die Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den Wohngebäuden eingehalten werden.

Der Störbegriff umfasst zudem auch noch andere Emissionsarten (z.B. Gerüche, Stäube, Erschütterungen). In der Nachbarschaft von Wohn- und Mischgebieten sowie von Wohngebäuden mit erweitertem Bestandsschutz wird daher die generelle Einschränkung der Gewerbegebiete gegenüber der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) bevorzugt festgesetzt. Denn letztere beziehen sich lediglich auf Lärmimmissionen. Voraussetzung für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist allerdings, dass sichergestellt ist, dass sich hier keine Betriebe befinden, die nach ihrer allgemeinen Betriebstypologie als wesentlich störend einzustufen sind.

Liegen solche Betriebe vor, wird - unabhängig von dem derzeit tatsächlich vorhandenen Störungsgrad - stattdessen eine Gliederung über IFSP festgesetzt. Nicht berücksichtigt werden dabei allerdings Betriebe, die auf ihren Bestandsschutz reduziert werden (z.B. Abfallverwertung Frenkingstraße 9) oder als Fremdkörper i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden (z.B. Abfallverwertung Coloniastraße 13).

Aus diesem Grunde unterbleibt nördlich des Mischgebietes östlich der Vollmondstraße eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Bei dem auf dem Grundstück Vollmondstraße 42 befindlichen Kfz-Betrieb ist davon auszugehen, dass er wegen seines Leistungsspektrums (u.a. Motor-, Getriebe- und Karosserie-Instandsetzung) in einem eingeschränkten Gewerbegebiet bei einer generellen Betrachtung unzulässig wäre.

Genauso können die Gewerbeflächen entlang der Coloniastraße nicht mit einer generellen Einschränkung der Gewerbebetriebe belegt werden. Denn auch hier

befinden sich Betriebe, die nach der allgemeinen Betriebstypologie in einem solchen Gebiet nicht zulässig wären (z.B. Lackiererei, Spedition Coloniastraße 15, Gerüstbau Coloniastraße 17).

Gliederung der Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete werden entsprechend ihrer Schallemissionen gegliedert (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilgebiet	IFSP in dB(A)	
	tags (06 bis 22 Uhr)	nachts (22 bis 06 Uhr)
GE 1	60	45
GE 2	63	48
GE 3	58	43
GE 4	60	45
GE 5	60	45
GE 6	60	45
GE 7	63	48
GE 8	60	45
GE 9	65	50
GE 10	60	45

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA, zul}$) nicht überschreitet.

$$\begin{aligned}
 L_{WA, zul} &= IFSP + 10 \lg F / F_0 \text{ [dB(A)]} \\
 F &= \text{Fläche des Anlagen-/ Betriebsgrundstücks in m}^2 \\
 F_0 &= 1 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlagen oder des Betriebs (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) folgende Werte nicht überschreitet:

- a) **Das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK):**

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten IFSP und allein unter Berücksichtigung der allseitig ungehinderten Schallabstrahlung in den Halbraum, d.h. ohne Berücksichtigung von Luftabsorption, Zusatzdämpfungen durch Boden und Meteorologie, Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen, die am jeweiligen Immissionsort einzuhaltenen Immissionskontingente (IK) nach folgender Gleichung zu ermitteln:

$$IK = L_{WA, zul} - 10 \lg (s^2/s_0) - 8 \text{ [dB(A)]}$$

$s =$ Entfernung vom Anlagen-/ Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m
 $s_0 = 1 \text{ m}^2$

Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente ist im jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen bzw. sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur TA Lärm durchzuführen.

Hierzu sind, unter Ansetzung der detaillierten Quelldaten (Lage, Maß und Art der Emissionen) die gegebenen Ausbreitungsparameter, wie Abschirmung durch bestehende oder zu errichtende Gebäude, Geländetopographie etc., Bodendämpfung und ggf. sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

oder

- b) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich. Der maßgebliche Immissionsrichtwert ergibt sich aus Nr. 6.1 und 6.7 der TA Lärm (vgl. Hinweis im Bebauungsplan zu Immissionsvorbelastungen in Gemengelage).**

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für die einzelnen Teilflächen basiert auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (vgl. Punkt 13). Ziel der Immissionskontingentierung von Gewerbeflächen ist die Sicherstellung von verträglichen Immissionswerten bei schutzwürdigen Nutzungen im Einflussbereich der Betriebe.

Da derzeit noch keine verbindliche technische Norm zur Emissionskontingentierung existiert, bedarf es bei der Festsetzung der IFSP näherer Bestimmungen zur Ermittlung des jeweiligen Immissionskontingentes im Baugenehmigungsverfahren.

Bei der Festsetzung der IFSP wurde eine freie Schallausbreitung in den oberen Halbraum ohne Zusatzdämpfungen wie Luftabsorption, Abschirmung sowie Boden- und Meteorologieeinfluss angesetzt. Lediglich das Abstandsmaß wurde eingerechnet.

Aus den Immissionskontingenten (IK) am jeweils maßgeblichen Immissionspunkt ergeben sich so durch Rückrechnung für die Teilflächen bzw. Flächenelemente die IFSP. Diese sind eindeutig mit den IK verknüpft; es sind praktisch "zwei Ausdrucksweisen für denselben Sachverhalt".

Für ein Vorhaben kann unmittelbar der seiner Betriebsfläche entsprechende zulässige immissionswirksame Schalleistungspegel und allein über das Abstandsmaß der am Immissionspunkt zulässige Immissionsanteil (= Immissionskontingent) angegeben werden. Alle real existierenden Zusatzdämpfungen (z.B. Schallhindernisse auf dem Ausbreitungsweg) werden dann erst bei der Prüfung auf Einhaltung des

Immissionskontingents bei einer konkreten Betriebsbeurteilung (Baugenehmigung, BlmSch-Genehmigung) eingerechnet. Wird das Immissionskontingent eingehalten, wird auch der IFSP eingehalten.

Bei der Festlegung der Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte wurde, wie unter Gliederungspunkt 7.1 dargelegt, von einer durch die Gemengelage hervorgerufenen Vorbelastung ausgegangen. Abweichend von den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm werden den Wohnungen in der Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten bzw. innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) maximal Mischgebietswerte zugemutet. Dies ist nach der "Mittelwertrechtsprechung" des BVerwG sowie nach Nr. 6.7 der TA Lärm bei Gemengelagen statthaft. Im Bebauungsplan wird auf die Immissionsvorbelastung in Gemengelagen hingewiesen.

Maßgebend bei der Optimierung der Emissionskontingente für die unterschiedlich genutzten Gewerbeflächen ist einerseits der Abstand zu den schutzbedürftigen Nutzungen und zum anderen das Geräuschemissionsverhalten des jeweiligen Betriebes. Dies führt allerdings auch dazu, dass einzelne Gewerbeflächen, die bereits in der Vergangenheit aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme heraus eingeschränkt waren, mit relativ geringen IFSP belegt werden (dies betrifft insbesondere die Flächen an der Coloniastraße). Es wird jedoch davon ausgegangen, dass auch in diesen Fällen eine wirtschaftliche Weiterführung der betroffenen Betriebe erfolgen kann.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) werden keine Kontingente vergeben, weil hier ohnehin nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die Beurteilung, ob ein beantragter Betrieb nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist, bedarf es im Genehmigungsverfahren lediglich der Ermittlung des Gesamtschalleistungspegels aller Anlagen des Betriebs sowie der Fläche des Betriebsgrundstücks. Die Alternativen a) und b) erfordern grundsätzlich die Ermittlung des Beurteilungspegels des Betriebs gemäß TA Lärm. Der Abschlag von 8 dB(A) ergibt sich aus der angenommenen halbkugelförmigen Ausbreitung des Schalls. Im erstmals öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf wurde dieser Abschlag irrtümlicherweise mit 11 dB(A) angesetzt (wie dies im Entwurf zur DIN 45691 - Emissionskontingentierung - aufgrund der Annahme einer kugelförmigen Schallausbreitung vorgesehen ist).

Die Regelung zur "Kappungsgrenze" unter b) macht dann, wenn das Unterschreiten des maßgeblichen Richtwerts um mindestens 15 dB(A) offensichtlich ist, weitere gutachterliche Ermittlungen entbehrlich. Sowohl für die Alternative a) als auch die Alternative b) ergibt sich in Anlehnung an Nr. 6.7 der TA Lärm ein gegenüber den Richtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm erhöhter maßgebender Immissionswert (vgl. Hinweis zur Immissionsvorbelastung im Bebauungsplan).

Für die schalltechnischen Ermittlungen sind die Vorgaben der TA Lärm maßgeblich. Der Ansatz der Divisoren F_0 und s_0 mit 1 m^2 dient allein dazu, eine dimensionslose Größe (ohne die Maßeinheit m^2) für die Ermittlung des logarithmischen Wertes zu erhalten.

Gegenüber dem genehmigten Bestand können durch den IFSP nunmehr höhere

Immissionsschutzanforderungen gestellt werden. Diese zusätzlichen Einschränkungen entspringen jedoch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Gebot zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen bei der Zuordnung von Baugebieten (§ 50 BImSchG). Ein allgemeiner Bestandsschutz für Immissionen besteht nicht.

8.1.3 Erweiterter Bestandsschutz

Im Plangebiet befinden sich einige bauliche Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 762 nicht zulässig wären. Dies betrifft Einzelhandels- und Freizeitbetriebe, Betriebe zur Verwertung von Abfällen und nicht betriebsbezogenes Wohnen. Ohne gesonderte Festsetzungen wären diese Anlagen auf ihren Bestandsschutz reduziert, d.h. genehmigungsbedürftige Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der baulichen Anlagen wären unzulässig.

Für die betroffenen Grundstückseigentümer stellt eine solche Reduzierung der Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken einen deutlichen Eingriff in die Baufreiheit dar. Dieser Eingriff ist aus der Sozialbindung des Eigentums zwar zulässig, würde aber zum Teil zu nichtgewollten Härten führen. Zudem wäre ein solcher Eingriff häufig auch nicht verhältnismäßig, da eine begrenzte Weiterentwicklung des Bestandes städtebaulich unbedenklich ist.

Daher soll, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, dem baulichen Bestand ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden werden. Gegenstand dieses erweiterten Bestandsschutzes sind Erneuerungen und Änderungen der bestehenden baulichen Anlagen, in Ausnahmefällen auch Erweiterungen.

Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücken Industriestraße 38c (Werkzeugmaschinen-Verkauf), Industriestraße 40b (Bürobedarf-Abholmarkt), Industriestraße 42 (Getränkemarkt mit Backshop) und Frenkingstraße 29 (Motorradhandel) genießen einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind:

- ***Erneuerungen der baulichen Anlagen und***
- ***Änderungen der baulichen Anlagen, soweit hierdurch die Verkaufsfläche nicht erweitert wird.***

Erweiterungen der baulichen Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:

- ***Die Verkaufsfläche wird nicht erweitert und***
- ***die Erweiterung steht in räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung.***

Abweichend hiervon ist im Falle des Motorradhandels Frenkingstraße 29 eine

Erweiterung der derzeit bestehenden Verkaufsfläche für Motorräder und Motorradteile um bis zu 30 Prozent ausnahmsweise zulässig.

Wie unter Gliederungspunkt 7.2.2 und 8.1.1 erläutert, soll Einzelhandel außerhalb des festgesetzten Sondergebietes generell ausgeschlossen werden, soweit dieser nicht mit produzierenden oder handwerklichen Tätigkeiten am Betriebsort verbunden ist.

Aber auch die anderen, unter Gliederungspunkt 4.2.1 genannten, legalen Einzelhandelsbetriebe erhalten einen erweiterten Bestandsschutz. Ausweitungen der Verkaufsfläche sind demnach jedoch nicht zulässig, da dies mit einem Umsatzwachstum und nachteiligen Auswirkungen auf die Grundstückspreise in den Gewerbegebieten verbunden wäre. Zudem handeln einige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. hierzu auch die Sortimentsliste für Bochum im zukünftigen Masterplan-Einzelhandel) und besitzen teilweise eine Verkaufsfläche von mehr als 700 qm (allgemeine Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO). Bei anderen Betrieben ist die Einzelhandelfunktion lediglich untergeordnet zum Großhandel. Eine Ausweitung des Einzelhandels ist hier städtebaulich nicht gewollt.

Lediglich der Motorradhandel auf dem Grundstück Frenkingstraße 29 wird eine Verkaufsflächenerweiterung um 30 Prozent zugebilligt, weil dieser Betrieb von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung ist und hinsichtlich seines Sortimentes nicht zentrenrelevant ist.

Erweiterter Bestandsschutz für Vergnügungsstätten

Die Spielhalle auf dem Grundstück Industriestraße 40 genießt einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind:

- ***Erneuerungen der baulichen Anlagen und***
- ***Änderungen der baulichen Anlagen, soweit hierdurch die Automatenaufstellflächen nicht ausgeweitet werden.***

Der erweiterte Bestandsschutz der Spielhalle ist dann städtebaulich vertretbar, wenn es zu keiner Ausweitung der Automatenaufstellflächen kommt, also keine Erweiterung der Angebotes für Spieler stattfindet. Erweiterungen der innerhalb eines Bürogebäudes befindlichen Spielhalle sollen unterbleiben, da hierfür kein betriebliches Erfordernis gesehen wird.

Erweiterter Bestandsschutz für gewerbliche Sportanlagen

Die gewerblichen Sportanlagen auf dem Grundstück Industriestraße 40 (Fitness-Center) genießen einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen.

Erweiterungen der baulichen Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:

- **Die Erweiterung steht in räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung und**
- **die derzeit bestehende Geschossfläche wird maximal um 20 Prozent erhöht.**

Für das Fitness-Center gilt, dass neben Umbaumaßnahmen auch geringfügige Erweiterungen städtebaulich vertretbar sind, vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung. Der Wert von 20 Prozent schafft diesbezüglich Rechtsklarheit.

Erweiterter Bestandsschutz für Betriebe zur Verwertung von Abfällen

Der Betrieb zur Verwertung von Abfällen auf dem Grundstück Coloniastraße 13 genießt einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind Erneuerungen, Änderungen und ausnahmsweise Erweiterungen der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung, dass folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) durch den Betrieb eingehalten werden:

60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts

Die Prüfung der Einhaltung dieser Werte richtet sich nach den textlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete.

Bei dem Betrieb zur Altpapierverwertung auf dem Grundstück Coloniastraße 13 handelt es sich um einen bereits seit den 1970er Jahren ansässigen Betrieb (vgl. Gliederungspunkt 4.3.1.2). Aus der langen Betriebspraxis heraus haben sich keine städtebaulichen Unverträglichkeiten ergeben. Begünstigend für den Betrieb ist, dass dieser über einen funktionsfähigen Gleisanschluss verfügt, der auch für An- und Ablieferungen genutzt wird. Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen werden an die Einhaltung immissionswirksamer flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Tag und die Nacht gekoppelt, so dass wesentliche Störungen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung durch Lärmeinwirkungen ausgeschlossen werden können. Durch den erweiterten Bestandsschutz kann sich der Betrieb weiterentwickeln. Die Immissionsschutzaufgaben entspringen dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die allgemeine Zulässigkeit von Abfallverwertungsbetrieben an bereits bestehenden Standorten hätte die Folge, dass die planerische Steuerungsmöglichkeit bei Neuansiedlungen verloren ginge.

Erweiterter Bestandsschutz für Wohngebäude

Die Wohngebäude auf den Grundstücken Frenkingstraße 17, 35, 37, 39, 41, 43 und 49, Vollmondstraße 19a und Wessweg 16 genießen einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind Erweiterungen der baulichen Anlagen unter folgenden Voraussetzungen:

- **Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen,**
- **durch die Erweiterung wird nicht mehr als eine zusätzliche Wohnung gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand geschaffen und**
- **bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.**

In den Gewerbegebieten befinden sich zahlreiche Wohnungen. Wie unter Gliederungspunkt 4.1 ausführlich beschrieben, sind diese Wohnungen zum Teil betriebsbezogen, häufig jedoch funktional unabhängig von gewerblichen Nutzungen. Wie in der Abwägungsentscheidung (Gliederungspunkt 7.2) begründet, sollen auch letztere Wohnungen in ihrem Bestand gesichert und zudem diesen gewisse Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden, vorausgesetzt diese Erweiterungen sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vertretbar.

Vom erweiterten Bestandschutz ausgenommen sind folgende Wohngebäude:

- betriebsbezogene Wohngebäude i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, da diese in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind,
- die Wohngebäude Coloniastraße 15 und Vollmondstraße 19/21, da diese wesentlichen Störungen durch Gewerbeimmissionen ausgesetzt sind, eine Weiterentwicklung des Wohnens mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung daher nicht vereinbar ist und
- die Wohngebäude Vollmondstraße 53 und Frenkingstraße 4, da diese Gebäude für den geplanten Ausbau der Frenkingstraße weichen müssen.

Wie unter Gliederungspunkt 4.1.1 aufgeführt, ist aufgrund der Realnutzung davon auszugehen, dass das ehemalige Zechegebäude Frenkingstraße 43 derzeit für betriebsbezogenes Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genutzt wird. Dennoch wird auch für dieses Gebäude ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Hierdurch soll vermieden werden, dass der Eigentümer bei einer Betriebsaufgabe schlechter gestellt wird als seine Nachbarn.

Das Gebäude Frenkingstraße 15 dagegen wurde bereits bei seiner Errichtung als betriebsbezogenes Wohnen genehmigt (vgl. Gliederungspunkt 4.1.3). Daher scheidet die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO hier aus.

8.1.4 Mischgebiete

Die Mischgebiete beidseits der Vollmondstraße werden festgesetzt, da hier die Wohnnutzung bereits dominiert. Zwar wäre aus städtebaulichen Gründen auch an diesem Standort eine rein gewerbliche Nutzung erstrebenswert, es muss aber damit gerechnet werden, dass die vorhandene Wohnnutzung auch längerfristig bestehen bleibt. Aufgrund der Dominanz der Wohnnutzung scheidet eine Überplanung als Gewerbegebiet in Verbindung mit der Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes für die Wohngebäude aus.

Anders als an der Geheimrat-Leuschner-Straße soll gleichwohl in der zukünftigen Entwicklung des Baugebietes der Schwerpunkt in der Ansiedlung von nicht wesentlich

störenden Gewerbebetrieben liegen. Erste Ansätze hierzu sind in Form eines Versicherungsmaklerbüros im Gebäude Vollmondstraße 51 und eines Gasthauses mit Kegelbahn im Gebäude Vollmondstraße 52 (das derzeit allerdings geschlossen ist) bereits vorhanden.

Um eine Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe in der zukünftigen Entwicklung zu erreichen, ist die zukünftige bauliche Entwicklung auf das Gewerbe zu konzentrieren. Wesentliche Ausweitungen der Wohnnutzung in den Mischgebieten wären daher derzeit kaum genehmigungsfähig.

Mischgebiete

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- ***Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kiosken***
- ***Versammlungsstätten***
- ***gewerbliche Sportanlagen***
- ***Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke***
- ***Gartenbaubetriebe***
- ***Tankstellen***
- ***Vergnügungsstätten***
- ***Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen, sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.***

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Der Ausschluss der genannten Nutzungen und Anlagen in den Mischgebieten erfolgt aus zweierlei Gründen:

Erstens sind die Mischgebiete relativ klein und zweitens liegen sie städtebaulich isoliert innerhalb großflächiger Gewerbegebiete.

Daher verbieten sich hier Nutzungen höherer Zentralität, d.h. mit einem größeren Einzugsgebiet der Kunden bzw. Nutzer. Wie bereits unter Gliederungspunkt 8.1.1 erläutert, sollen solche Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.

Kioske dienen der unmittelbaren Versorgung der Anwohner und Beschäftigten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind lediglich ausnahmsweise zulässig, um die Ansiedlung städtebaulich unverträglicher Betriebstypen und -größen im Einzelfall unterbinden zu können.

8.1.5 Allgemeine Wohngebiete

Beidseits der Geheimrat-Leuschner-Straße wird ein "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Eigenart der bestehenden baulichen Nutzung. Wie unter Gliederungspunkt 4.3.1.2 dargelegt, ist

die Wohnnutzung am Standort keinen wesentlichen Störungen durch Gewerbeimmissionen ausgesetzt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes kommt im Bereich der Geheimrat-Leuschner-Straße nicht in Betracht, da hier die Wohnbebauung eindeutig dominiert und mit einem Wandel des Gebietscharakters auch langfristig nicht zu rechnen ist, eine Ausweisung somit einer unzulässige "Umetikettierung" des tatsächlichen Gebietscharakters gleich käme.

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Wie unter Gliederungspunkt 4.4 dargelegt, ist die vorhandene Wohnbebauung an der Ümminger Straße und im südlichen Abschnitt der Geheimrat-Leuschner-Straße jedoch erheblichen Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden teilweise deutlich überschritten.

Dennoch ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes statthaft, denn im vorliegenden Fall wird ein bereits vorbelastetes, bislang dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugehöriges Baugebiet überplant.

Zudem ist die vorhandene Wohnbebauung an der Ümminger Straße in Form von Reihenhäusern ausgeführt worden. Auf der der Straße abgewandten Außenseite der Reihenhäuser liegen deutlich geringere Lärmbelastungen vor. Laut dem schalltechnischen Gutachten zum Verkehrslärm (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13) liegen hier lediglich Lärmpegelbereiche von I bis II i.S.d. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vor. Auch die hochbelasteten Außenseiten der Wohngebäude können bei einem Lärmpegelbereich von IV noch so abgeschirmt werden, dass verträgliche Innenpegel eingehalten werden können. Insoweit sind bei einer ordnungsgemäßen schalltechnischen Ausführung der Wohngebäude die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Bochum definierten Stadtteilzentrums Langendreer "Alter Bahnhof". Zur Sicherung der gewachsenen Zentrenstruktur soll die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort konzentriert werden. Die Versorgung der Bewohner des Wohngebietes an der Geheimrat-Leuschner-Straße wird über das benachbarte Stadtteilzentrum sichergestellt. Aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes und seiner Lage an einer Stichstraße wären Läden hier städtebaulich nicht sinnvoll.

Gartenbaubetriebe sollen in den benachbarten Gewerbegebieten angesiedelt werden. Tankstellen sind hier wegen der verkehrlichen Situation nicht erwünscht.

8.1.6 Sondergebiete

Als Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

In § 11 Abs. 3 BauNVO werden diesbezüglich großflächige Einzelhandelsbetriebe genannt, 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.

Im vorliegenden Fall wird im Bebauungsplan Nr. 762 ein Sondergebiet für ein bereits bestehendes SB-Möbelhaus festgesetzt. Dieser großflächige Einzelhandelsbetrieb weist eine genehmigte Verkaufsfläche von 14.527 qm aus. Die Randsortimente sind auf max. 15% (= 2.180 qm) der Verkaufsfläche beschränkt.

Da wegen der Unwirksamkeit der Bebauungspläne Nr. 323 d und Nr. 323 e aus den 1990er Jahren, die Grundlage der Genehmigung des SB-Möbelhauses waren, der Betrieb im unbeplanten Innenbereich liegt, wäre eine Erweiterung nicht mehr zulässig. Als Fremdkörper fügt er sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Um diesem Betrieb Weiterentwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, bedarf es einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 762.

Auf Anregung des Betreibers des SB-Möbelhauses wird die zulässige Verkaufsfläche um 1.473 qm auf 16.000 qm erhöht, wobei eine anteilige Erhöhung der Randsortimente unterbleibt.

Die Verkaufsflächenerweiterung soll durch interne Umbaumaßnahmen innerhalb der vorhandenen baulichen Anlagen stattfinden. Eine Erweiterung des Kundenparkplatzes ist nicht vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Verkaufsflächenerweiterung nicht zu befürchten, da die zentrenrelevanten Randsortimente nicht ausgeweitet werden. Die Flächenerweiterung trägt der Entwicklung im Bereich des Möbeleinzelhandels Rechnung, die sich in einer zunehmend anspruchsvolleren und vielfältigeren Präsentation der Waren ausdrückt, ohne dass hierdurch größere Umsatzsteigerungen zu verzeichnen wären.

Insoweit kann die Verkaufsflächenerweiterung als eine Maßnahme der Bestandssicherung angesehen werden.

Der Standort des SB-Möbelhauses ist städtebaulich verträglich. Möbel stellen nach der Einzelhandelsuntersuchung des Büros Junker und Kruse aus dem Jahre 2005 im Zusammenhang mit der Erstellung des Masterplans-Einzelhandel für Bochum keine Sortimente mit Zentrenrelevanz dar. In den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bochum sind Einrichtungen der vorliegenden Art wegen ihrer Großflächigkeit einschließlich der Kundenparkplätze, der Lagerflächen und des Fuhrparkes kaum wirtschaftlich und städtebaulich sinnvoll zu integrieren.

Da es sich bei dem SB-Möbelhaus um einen Betrieb handelt, der vorrangig das untere Marktsegment bedient, konkurriert dieser mit anderen Möbeldiscountern in der Region, denen allesamt eine große Verkaufsfläche und eine dezentrale, am motorisierten Individualverkehr ausgerichtete Lage gemein ist.

Über die Industriestraße ist das Möbelhaus an die A 43 angebunden, ohne dass Wohngebiete durchfahren werden müssen. Die schalltechnische Verträglichkeit des Kundenparkplatzes wurde gutachterlich nachgewiesen.

Bei dem östlich des SB-Möbelhauses befindlichen Möbel-Hochregallager handelt es sich um eine zentrale Einrichtung des Betreibers, das auch der Bedienung anderer Möbelhäuser dient. Es stellt somit keinen integrierten Teil des SB-Möbelhauses dar und wird folglich auch nicht als Sondergebiet ausgewiesen. Die An- und Ablieferung erfolgt über einen Stichweg von der Industriestraße aus, so dass die Wohnbebauung an der Frenkingstraße nicht tangiert wird.

Bereits in den Bebauungsplänen Nr. 323 d und Nr. 323 e wurden Festsetzungen zu den zulässigen Randsortimenten getroffen. Diese werden im Bebauungsplan Nr. 762 übernommen.

Sondergebiet SB-Möbelhaus

Das Sondergebiet nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines großflächigen SB-Möbelhauses.

Zulässig sind:

- **Ein SB-Möbelhaus bestehend aus Lager- und Verkaufsflächen,**
- **Büroflächen sowie**
- **die Errichtung von zwei Betriebswohnungen.**

Die maximale Verkaufsfläche darf 16.000 qm nicht überschreiten. Von dieser Verkaufsfläche dürfen maximal 2.180 qm auf die Verkaufsfläche für Randsortimente entfallen.

Die Kern- und Randsortimente werden entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes (vgl. Nr. 2.1.5 des gemeinsamen Runderlasses vom 16. 10. 1986 - SMBI 2311) wie folgt festgesetzt:

Kernsortimente:

433.40 Möbel (einschließlich Matratzen und Kücheneinbaugeräte)
433.60 Büromöbel

Randsortimente (insgesamt max. 2.180 qm):

432.72 Teppiche	
432.73 Bodenbeläge	
	max. 600 qm
433.70 Tapeten	
436.80 Farben und Lacke	
439.91 sonst. Waren (Bauelemente)	
	max. 400 qm
432.71 Gardinen, Dekorationsstoffe	
	max. 400 qm
432.74 Bettwaren	

	max. 400 qm
433.30 Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt	
433.54 Kunstgegenstände, Bilder	
433.57 Kunstgewerbliche Erzeugnisse	
433.60 Geschenkartikel	
433.90 Holzwaren	
	max. 800 qm
434.15 Öfen, Herde, Kühlschränke	
	max. 400 qm
334.20 Leuchten	
	max. 600 qm

Im Sondergebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts

Die Prüfung der Einhaltung dieser Werte richtet sich nach den textlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete.

Durch die Festsetzung einer Obergrenze von 2.180 qm für die Randsortimente sollen negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bochum sowie der Nachbargemeinden vermieden werden. Die Fläche entspricht in etwa 14 Prozent der gesamten Verkaufsfläche. Zudem werden die zulässigen Randsortimente im Bebauungsplan näher definiert.

So werden die Sortimente in inhaltlich kongruente Warengruppen zusammengefasst und für diese jeweils eine Verkaufsflächenobergrenze definiert. Hierdurch soll vermieden werden, dass eine Spezialisierung der Randsortimente auf eine Warengruppe erfolgt, für die dann eine Verkaufsfläche von bis zu 2.180 qm bereitgestellt würde, mithin also das Kriterium der Großflächigkeit deutlich überschritten werden würde, was bei Sortimenten mit Zentrenrelevanz zu nachteiligen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO führen könnte.

Durch Schreiben vom 26.02.2004 teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass der Erweiterung der Verkaufsfläche landesplanerisch zugestimmt wird, soweit die Verkaufsfläche auf 16.000 qm begrenzt wird und das Randsortiment 2.250 qm nicht überschreitet. Die Festsetzung des Sondergebietes für ein SB-Möbelhaus gilt unter diesen Auflagen als den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Im Zuge der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung wurde auch die Beteiligung der Nachbarstädte Dortmund und Witten durchgeführt. Die Städte Dortmund und Witten teilten mit, dass keine Bedenken erhoben werden.

Zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung wird analog zur Gliederung der Gewerbegebiete ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

8.2 Sonstige Festsetzungen

8.2.1 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Straßen (Frenkingstraße, Geheimrat-Leuschner-Straße, Industriestraße und Vollmondstraße) als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Wessweg befindet sich im Eigentum der Anlieger und ist nicht als öffentliche Straße gewidmet. Da dieser Weg keine übergeordnete Erschließungsfunktion besitzt, wird an diesem Zustand nichts geändert. Gleiches gilt für einen Stich der Industriestraße südlich des Möbel-Hochregallagers Industriestraße 40e.

Die Frenkingstraße soll in ihrem Verlauf zwischen den Gebäuden Frenkingstraße 3 und 4 verbreitert werden. Dies ist erforderlich, da im gegenwärtigen Zustand auf der südlichen Straßenseite kein ausreichend bemessener Fußweg vorhanden ist. Die Verkehrssicherheit der Nutzer kann nicht gewährleistet werden. Auch die Fahrbahn wird an dieser Stelle verengt. Somit stellt sich dieser Bereich derzeit als eine Art "Nadelöhr" dar, das aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses beseitigt werden soll.

Daher werden die beiden Gebäude Vollmondstraße 53 und Frenkingstraße 4 in einer Tiefe von ca. 1,5 m als Verkehrsfläche überplant. Diese Wohngebäude werden somit auf ihren Bestandsschutz reduziert. Die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes scheidet dagegen aus.

Bei den beiden Wohngebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser. Diese sind jedoch bereits weitgehend leergezogen. Die Gebäude werden jeweils lediglich von einem Mieter bewohnt.

8.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit private Wege eine öffentlich-rechtlich notwendige Erschließungsfunktion für mehrere Grundstücke übernehmen, werden auf diesen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit und die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Betroffen von dieser Festsetzung ist zum einen der Wessweg, zum anderen der Stich der Industriestraße südlich des Möbel-Hochregallagers Industriestraße 40e.

8.2.3 Waldflächen

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten Flächen für Wald sind überwiegend auch in der Realnutzung bewaldet. In Verbindung mit dem im Landschaftsplan der Stadt Bochum festgesetzten Landschaftsschutzgebiet dient die Festsetzung der Sicherung der Waldfläche, die neben ihrer ökologischen Funktion auch als Puffer zwischen den Gewerbe- und Wohngebieten dient.

Die Festlegung der Grenzziehung auf dem Grundstück Vollmondstraße 38 / 38a ist Ergebnis eines gerichtlichen Vergleiches. Dem Erfordernis der Erschließung der hinterliegenden Hallen wird entsprochen.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanentwurfes wurde die Festsetzung der Waldfläche auf dem Flurstück 284 und 385 durch die Festsetzung

eines eingeschränkten Gewerbegebietes ersetzt, da bekannt wurde, dass auf diesen Flächen im Jahre 1985 ein Lagerplatz genehmigt wurde.

8.2.4 Private Grünflächen

Nördlich des Wessweges auf dem Flurstück Nr. 445 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgärten festgesetzt. Die Fläche war einst bewaldet. Mit Verkauf an den jetzigen Eigentümer wurde die Fläche überwiegend gerodet und teilweise als Lagerplatz genutzt. Es ist nicht bekannt, ob hierfür eine forstrechtliche Genehmigung erteilt wurde. Die Fläche ist bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Eine gültige Baugenehmigung für die bauliche Nutzung der Flächen existiert nicht. Durch die Festsetzung von Privatgärten wird einerseits eine privatnützige Nutzung des Flurstücks gewährleistet, andererseits wird sichergestellt, dass der Grünstreifen als ökologisch wirksamer Puffer zwischen dem nördlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet und dem südlich gelegenen Gewerbegebiet erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird.

Eine ergänzende Bodenuntersuchung des Chemischen Untersuchungsamtes der Stadt Bochum im Januar 2006 hat ergeben, dass die entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung auf der Grünfläche eingehalten werden. Nutzpflanzenanbau für Ernährungszwecke sollte vorsichtshalber aber nur nach weitergehenden Untersuchungen erfolgen.

8.2.5 Versorgungsflächen

Westlich des Gebäudes Industriestraße 38a befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Bochum. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

8.3 Kennzeichnungen

Bodengefährdende Stoffe

Das Plangebiet befindet sich im Altlastenkataster des Umweltamtes. Nördlich der Frenkingstraße befand sich der Standort der ehem. Zeche & Kokerei Vollmond. Südlich der Frenkingstraße und östlich der Industriestraße lag die ehem. Zeche & Kokerei Mansfeld. Die restlichen Flächen sind gemäß der aktuellen Luftbildauswertung mit unklassifizierten Anschüttungen, die z.T. mit den ehem. Zechenbetrieben in Verbindung gebracht werden, überdeckt worden.

Gutachten:

Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 762 - Industrie-/Coloniastraße - in Bochum Langendreer (BSR-Bodensanierung und Recycling GmbH, Alleestraße 144, 44793 Bochum, September 2003).

Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 762 (Chemisches Untersuchungsamt der Stadt Bochum, 01.05.2004).

Erdarbeiten zu Bauvorhaben müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Maßnahme ist vor Baubeginn mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Überwachung und

Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Geplante höherwertige Nutzungen, z.B. Gewerbefläche in Fläche für Wohnzwecke (z.B. auch Hausmeisterwohnung) oder Fläche für Wohnzwecke in Kinderspielfläche, bedürfen jeweils einer erneuten Untersuchung und Bewertung.

Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecken ist im gesamten Plangebiet auszuschließen.

Planzeichen A

Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung (BSR GmbH, September 2003) werden die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete geringfügig überschritten. Aufgrund der vorhandenen dichten Grasnarbe besteht allerdings zur Zeit kein Handlungsbedarf. Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen ist eine Nutzung der Flächen als Wohngarten mit einem Kinderspielplatz und Nutzpflanzenanbau auszuschließen.

Planzeichen B

Unter dem Gebäude befindet sich eine gesicherte Umlagerung mit stark kontaminierten Aushubmaterialien. Im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen sind Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Planzeichen GE 1, GE 2 und GE 3

Im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen sind Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Steinkohlenbergwerk Mansfeld" und "Vollmond" sowie über den auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Max" und "Osemund". Auch kann teilweise oberflächennaher Bergbau umgegangen sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Schachtschutzbereiche

Bei den gekennzeichneten Schachtschutzbereichen ist die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben. Sie dürfen nicht überbaut werden. Die Schächte

müssen für regelmäßig stattfindende Revisionen und ggf. notwendige Nachverfüllungen ständig zugänglich gehalten werden.

Grubengasaustritte

Das Plangebiet liegt in der Zone 3 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2003). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische Methanzuströmungen wahrscheinlich. Bei Neubauvorhaben werden Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, dringend empfohlen.

Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, abzustimmen.

Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe und sechs zusätzliche vermutliche Blindgängereinschlagstellen erkennen. Diese Stellen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussagen über weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen. Es handelt sich um eine ergänzende Luftbildauswertung zu Fdst.Nr. 1/34235.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und / oder die Bezirksregierung Arnsberg - staatliche Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.

Die Kennzeichnungen zu Bergbauschäden und Schachtschutzbereichen basieren auf der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, vom 12.05.2003 und dem Bergamt Recklinghausen vom 04.04.2003. Die Kennzeichnungen zu bodengefährdenden Stoffen und Grubengasaustritten basieren auf der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum vom 06.09.2005.

8.4 Hinweise

Immissionsvorbelastungen in Gemengelage

Für das Allgemeine Wohngebiet an der Geheimrat-Leuschner Straße, die Wohnbebauung östlich der Coloniastraße sowie die nicht betriebsbezogenen Wohnungen im Plangebiet besteht aufgrund der Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Sinne der Nr. 6.7 der TA Lärm . Bei der Festsetzung der IFSP wurde für diese Gebiete daher von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO ausgegangen.

Bahnanlagen

Planfestgestellte Eisenbahnanlagen können erst nach Feststellung der Entbehrlichkeit und erfolgter Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt in kommunales Planungsrecht übernommen werden. Bei baulichen Veränderungen oder Anpflanzungen in der Nähe von Bahnanlagen ist eine gesonderte Beteiligung der DB Netz AG erforderlich. Oberflächenwasser darf Bahnanlagen nicht zugeführt werden.

Bauliche Anlagen über 30 m Höhe

Überschreiten bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund müssen die Bauunterlagen der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46 in 40470 Düsseldorf zur Prüfung vorgelegt werden.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich Bodenurkunden aus der mittleren Jungsteinzeit. Die Fundpunkte Nr. 44 und 92 sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Es ist damit zu rechnen, dass im Bereich der Fundpunkte weitere Zeugnisse jungsteinzeitlicher Siedlungsstellen liegen. Zudem können im Bereich der ehemaligen Zechen "Vollmond" und "Mansfeld" alte Bergbaurelikte vorhanden sein.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Landschaftsschutzgebiet

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 19 "Ümminger See" in Bochum-Ost, 4, Laer / Werne / Langendreer. Die Fläche wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches

Gem. § 244 Abs. 2 BauGB wurde das Verfahren für diesen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung abgeschlossen.

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

8.5 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB Bahnanlagen i.S.d. Eisenbahnrechts nachrichtlich übernommen. Einige der im Gebewerbegebiet

liegenden Betriebe besitzen einen Gleisanschluss. Diese Anschlüsse sollen erhalten bleiben.

Zudem wird ein durch den Landschaftsplan der Stadt Bochum festgesetztes Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen. Dieses ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Ümminger-See" (vgl. Hinweis im Bebauungsplan). Die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung korrigiert.

Im Bebauungsplan werden auf Anregung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice und der PLEdoc GmbH vorhandene Erdgasleitungen nachrichtlich übernommen.

Schließlich werden in der Planzeichnung Fundpunkte (Nr. 49 und 92) von denkmalpflegerischen Bodenkunden nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um Zeugnisse jungsteinzeitlicher Siedlungsstellen. Zum Umgang mit Bodendenkmälern wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis gegeben.

9. Natur- und Landschaft

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine nach dem Naturschutzrecht besonders geschützten Biotope. Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden oder benachbart.

Durch den Bebauungsplan werden lediglich bereits vorhandene Verkehrsflächen festgesetzt sowie Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Es handelt sich somit um einen sog. einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB. Im Übrigen ist zur Bestimmung der Zulässigkeit der baulicher Vorhaben § 34 BauGB heranzuziehen.

Durch den Bebauungsplan werden somit keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist daher gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

10. Altlasten / Grubengasaustritte

Wie unter Gliederungspunkt 3.1 erläutert, befanden sich im Plangebiet die Zechen und Kokereien Vollmond und Mansfeld. Aufgrund der industriellen Vorgeschichte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei Altlastenuntersuchungen durchgeführt (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in einer Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 10.05.2004 zusammengefasst. Eine weitere Stellungnahme zur Kennzeichnung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde am 06.06.2005 abgegeben. Zudem wurde für die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche - Hausgärten - im Januar 2006 ergänzende Untersuchungen durchgeführt.

Die Gutachten kamen zum Ergebnis, dass konkrete Gefährdungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach den vorliegenden Auswertungen nicht bestehen.

Gleichwohl können für besonders empfindliche Nutzungen (Spielplätze, Nutzpflanzenanbau) Sicherungsmaßnahmen erforderlich sein.

Die ausführliche Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 10.05.2004 zu Altlasten und Grubengasaustritten wird im Folgenden wiedergegeben. Die in dieser Stellungnahme aufgeführten Flächenmarkierungen sind einer Karte zu entnehmen, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist (vgl. Anlage Gliederungspunkt 13).

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 10.05.2004:

Im Rahmen von Bauvorhaben wurden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 762 untersucht und ggf. saniert bzw. gesichert. Das Gutachten zur aktuellen orientierenden Gefährdungsabschätzung der BSR GmbH (September 2003) beinhaltet sowohl die Dokumentation und Interpretation der Maßnahmen zu den Bauvorhaben als auch die Dokumentation und Interpretation der Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Weiterhin wurden Flächen für Wohnnutzung im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 762 (Chemisches Untersuchungsamt der Stadt Bochum, 01.05.2004) untersucht.

Auf der Grundlage der bislang durchgeführten Untersuchungen und Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ergibt sich aus altlastentechnischen Gesichtspunkten die folgende Kennzeichnung.

Blau markierte Flächen (vgl. Übersichtskarte als Anlage):

Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung (BSR GmbH, September 2003 und Chemisches Untersuchungsamt, Mai 2004) werden die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete eingehalten. Eine Nutzung der Flächen für Wohnzwecke ist somit möglich. Geplante höherwertige Nutzungen, z.B. Kinderspielflächen, bedürfen einer erneuten Bewertung. Sollten im Rahmen von möglicherweise geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Mögliche Aushubmaterialien sind nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu entsorgen.

Braun markierte Flächen (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes):

Die Fläche wurde im Rahmen der Erdarbeiten zur Errichtung der Wohnhäuser saniert. Eine Nutzung für Wohnzwecke wurde somit realisiert. Sollten im Rahmen von möglicherweise geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Mögliche Aushubmaterialien sind nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu entsorgen.

Rot markierte Flächen (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes):

Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung (BSR GmbH, September 2003) werden die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete geringfügig überschritten. Aufgrund der vorhandenen dichten Grasnarbe

besteht allerdings zur Zeit kein Handlungsbedarf. Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen ist eine Nutzung der Flächen als Wohngarten mit einem Kinderspielplatz und Nutzpflanzenanbau nicht möglich.

Erdarbeiten zu Bauvorhaben müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Grün markierte Flächen (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes):

Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung (BSR GmbH, September 2003) werden die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Park- und Freizeitanlagen eingehalten. Eine Nutzung der Flächen als Waldfläche ist somit möglich. Geplante höherwertige Nutzungen, z.B. Kinderspielflächen, bedürfen einer erneuten Bewertung. Sollten im Rahmen von möglicherweise geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Mögliche Aushubmaterialien sind nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu entsorgen.

Lila markierte Flächen (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes):

Die Flächen sind im Rahmen von Bauvorhaben untersucht und z.T. gesichert (Versiegelung) worden. Unter dem extra markierten Gebäude (schraffierte Fläche) befindet sich eine gesicherte Umlagerung mit stark kontaminierten Aushubmaterialien. Im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen sind Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Restliche Flächen (vgl. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes):

Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzungen (BSR GmbH, September 2003 und Chemisches Untersuchungsamt, Mai 2004) werden die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Gewerbegebiete eingehalten. Außerdem sind einige Flächen im Rahmen von Bauvorhaben untersucht und z.T. gesichert (Versiegelung) worden. Eine Nutzung der Flächen für gewerbliche Zwecke ist somit möglich. Geplante Erdarbeiten zu Bauvorhaben müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Vor der Realisierung einer möglichen höherwertigen Nutzung, z.B. Wohnbebauung, sind weiterführende Untersuchungen und ggf.

Sanierungen erforderlich.

Für die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 762 gilt, dass eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecken auszuschließen ist.

Sollten höherwertige Nutzungen geplant werden, sind im Vorfeld ergänzende Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 762 liegt in der Zone 3 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Karbongebirge in Verbindung mit dem unter Tage umgegangenen Steinkohlenbergbau stammende Methanzuströmungen wahrscheinlich. Aufgrund der häufig diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, zur Minimierung der Risiken dringend 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.

11. Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über die Coloniastraße, Industriestraße, Frenkingstraße, Vollmondstraße sowie dem privaten Wessweg bereits gesichert.

Über die nördliche Verlängerung der Industriestraße und über die Ümminger Straße wird das Plangebiet an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

So ist eine direkte Anfahrt von der Autobahnausfahrt Bochum-Laer der A 43 über die Industriestraße möglich, ohne dass größere Wohngebiete durchfahren werden müssten. Durch das Autobahnkreuz Bochum-Witten ist das Plangebiet auch von der A 44 aus gut erreichbar.

Die innere Verteilung des An- und Ablieferverkehrs aus den Gewerbegebieten kann weitgehend durch den Ring der Industriestraße erfolgen. Coloniastraße, Frenkingstraße und Vollmondstraße müssen lediglich den Ziel- und Quellverkehr aufnehmen.

Wie unter Gliederungspunkt 4.4 dargelegt, bestehen auch hinsichtlich des Verkehrslärms keine Bedenken gegen die Festsetzung des Mischgebietes und des erweiterten Bestandsschutzes für vorhandene Wohngebäude im Bereich der Frenkingstraße.

Die Bedienung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt über Busse, welche die Haltestellen "Mansfelder Straße" und "Bochum-Langendreer West" anfahren, die beide östlich des Plangebietes liegen. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Haltestellen. Insoweit ist die Bedienung der Gewerbegebiete über den ÖPNV nicht als befriedigend einzustufen. Auch aus diesem Grunde verbieten sich hier kundenintensive gewerbliche Nutzungen. Das SB-Möbelhaus ist auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet.

12. Kosten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes und bereits überwiegend bebautes Siedlungsgebiet. Investitionskosten entstehen aus dem Bebauungsplan daher nicht.

Inwieweit aus der planungsbedingten Einschränkung ausgeübter Nutzungen im Plangebiet entschädigungspflichtige Vermögensnachteile der Grundstückseigentümer entstehen bedarf einer Einzelfallbetrachtung. Zur Realisierung der Verbreiterung der Frenkingstraße sind die Baugrundstücke der Wohngebäude Frenkingstraße 4 und Vollmondstraße 53 zu erwerben (vgl. Gliederungspunkt 8.2.1).

13. Anlagen

Folgende Gutachten sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung:

- Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 762 - Industrie-/Coloniastraße - in Bochum Langendreer, BSR-Bodensanierung und Recycling GmbH, Alleestraße 144, 44793 Bochum, September 2003 mit Ergänzung vom 01.05.2004
- Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 762, Chemisches Untersuchungsamt der Stadt Bochum, 01.05.2004
- Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro Richters + Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus, 04.07.2005 mit Ergänzungen vom 14.09.2005 und 17.10.2005
- Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm, Planungsamt der Stadt Bochum, Abteilung Verkehrsplanung, Juni 2005.

Als Anlage ist auch eine Übersichtskarte zur Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 10.05.2004 (vgl. Gliederungspunkt 10) Bestandteil dieser Begründung.

Die Anlagen können beim Planungsamt der Stadt Bochum eingesehen werden.