

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 3 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Bezeichnung der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 798 - Dibergstraße/Grottenstraße - für das Gebiet des Baublocks zwischen der Bessemerstraße, der Dibergstraße, der Grottenstraße und der verlängerten Ehrenfeldstraße sowie den nördlich angrenzenden Parkplätzen und Brachflächen zwischen der Dibergstraße und der Bessemerstraße entlang der Bahntrasse
hier: a) Satzungsbeschluss und Beschluss über eine Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 798 - Dibergstraße/Grottenstraße - (§ 10 BauGB)
b) Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zum 02.11.2005

Zu a)

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan Nr. 798 - Dibergstraße/Grottenstraße - für das Gebiet des Baublocks zwischen der Bessemerstraße, der Dibergstraße, der Grottenstraße und der verlängerten Ehrenfeldstraße sowie den nördlich angrenzenden Parkplätzen und Brachflächen zwischen der Dibergstraße und der Bessemerstraße entlang der Bahntrasse, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird als Satzung beschlossen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 798

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 798 beschlossen (§ 9 Abs. 8 BauGB):

**Stadt Bochum
Bebauungsplan Nr. 798
"Dibergstraße/Grottenstraße"**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gebiet des Baublocks zwischen der Bessemerstraße, der Dibergstraße, der Grottenstraße und der verlängerten Ehrenfeldstraße sowie den nördlich angrenzenden Parkplätzen und Brachflächen zwischen der Dibergstraße und der Bessemerstraße entlang der Bahntrasse

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planungen
 - 3.1 Bestand
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 4 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

- 3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
- 3.4 Flächennutzungsplanung
- 4. Konzept der Planung
- 5. Bebauungsplanverfahren
- 6. Planinhalt
 - 6.1 Grundsätze der Abwägung
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.4 Maß der baulichen Nutzungen
 - 6.5 Immissionsschutz
 - 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.7 Hinweise
- 7. Umweltbericht
 - 7.1 Einleitung
 - 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 7.3 Prognose
 - 7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 7.5 Alternativen
 - 7.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
 - 7.7 Zusammenfassung
- 8. Ver- und Entsorgung
- 9. Verkehrliche Anbindungen
 - 9.1 Individualverkehr
 - 9.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 10. Belange der Nachbargemeinden
- 11. Flächenbilanz
- 12. Finanzielle Auswirkungen der Planung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Ehrenfeld und umfasst den Baublock zwischen der Bessemerstraße, der Dibergstraße, der Grottenstraße und der verlängerten Ehrenfeldstraße sowie die nördlich hieran angrenzenden Parkplätze und Brachflächen zwischen der Dibergstraße und der Bessemerstraße entlang der Bahntrasse. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 2,1 ha.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Gelände der Maschinenbaufabrik umfasst einen großen Teil des o. g. Baublocks sowie Teile der nördlich angrenzenden Flächen. Nach Auskunft des ansässigen Unternehmens ist die Verlagerung des bestehenden Produktionsbetriebs mit 120 Mitarbeitern an einen anderen Standort geplant, um durch die Änderung der Produktionsprozesse die Wettbewerbsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens dauerhaft zu erhalten. Dies sei mit und in den vorhandenen Gebäuden nur mit sehr hohem wirtschaftlichem Aufwand zu erreichen. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 798 - Dibergstraße/Grottenstraße - ist der Ansiedlungswunsch eines Lebensmitteldiscounters auf dem Gelände der heutigen Maschinenbaufabrik. Die Realisierung des geplanten Lebensmitteldiscounters würde den vollständigen Rückbau der Gebäude der heutigen Maschinenbaufabrik und die Aufgabe des Produktionsstandortes bedingen.

Diese Umnutzung des bisherigen Produktionsbetriebs entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bochum. Gegenwärtige Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 798 ist § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", wonach die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters grundsätzlich zulässig erscheint. Zur Sicherung der im folgenden genannten Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 798 notwendig geworden:

1. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung an diesem Standort entspricht nicht den Zielen der Stadt Bochum. Ziel der Stadt ist es vielmehr, den Standort als gewerbliche Baufläche insbesondere für produzierende Betriebe zu erhalten. Darüber hinaus soll dem Maschinenbaubetrieb weiterhin eine grundsätzliche Entwicklungsperspektive am Standort ermöglicht werden, da ein Zeitpunkt der Verlagerung noch nicht absehbar ist.
- Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters widerspricht den Aussagen des 'Räumlichen Ordnungskonzepts' der Stadt Bochum, des 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' und des in Erarbeitung befindlichen 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum'. Daher ist es ebenso Ziel des Bebauungsplans, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet im Sinne der allgemeinen Konzeptionen zu beschränken.
- Bei dem Standort handelt es sich um eine so genannte 'Gemengelage', d.h. dem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Innerhalb des geschlossenen Baublocks befinden sich die heutige Maschinenbaufabrik und im Bereich der Bessemerstraße sowie der Grottenstraße mehrere Wohngebäude, deren Außenwände unmittelbar an die Gebäude der Maschinenbaufabrik grenzen. Durch die unterschiedliche Empfindlichkeit bzw. Störungsgrad der Nutzungen kann es zu Immissionskonflikten kommen. Ziel des Bebauungsplans ist es, ein verträgliches Nebeneinander sicherzustellen und dem bestehenden Betrieb unter Beachtung der Belange der Wohnnutzung möglichst weitgehende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Des Weiteren ist es Ziel der Planung, den zum S-Bahn Haltepunkt Bochum-Ehrenfeld zugehörigen Park&Ride-Parkplatz an die Bedarfssituation anzupassen, indem geeignete Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird derzeit heterogen genutzt: neben einer Park&Ride-Anlage und einer brach liegenden Fläche entlang der nördlich des Geltungsbereichs anschließenden Bahntrasse wird der vorhandene Baublock heute überwiegend durch ein Maschinenbauunternehmen genutzt. Am westlichen Rand dieses Baublocks und im Einmündungsbereich der Dibergstraße in die Bessemerstraße befindet sich darüber hinaus drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern als geschlossene Straßenrandbebauung.

Das Werksgelände des Maschinenbauunternehmens innerhalb des Baublocks ist fast vollständig durch Hallen überbaut, die sich hinsichtlich ihrer Höhe in die innerhalb des Baublocks gelegenen, drei- bis viergeschossigen Wohngebäude einfügen. Im Nordosten dieses Baublocks liegt das zugehörige viergeschossige Verwaltungsgebäude. Insgesamt erstreckt sich das Werksgelände des Unternehmens etwa über die Hälfte der Flächen innerhalb des Plangebiets.

Die verlängerte Ehrenfeldstraße befindet sich zwischen dem Abzweig zur Park&Ride-Anlage und der Einmündung in die Grottenstraße im Eigentum dieses Betriebs und ist dementsprechend nicht gewidmet und für den öffentlichen Verkehr geschlossen. Diese wird als private Verkehrsfläche unter anderem für Zwecke der Anlieferung genutzt. Darüber hinaus gehören einige nördlich dieses Bereichs gelegene Flächen zum Betriebsgelände des Unternehmens: Hier befinden sich eine befestigte Lager- und Rangierfläche sowie der ca. 3 m höher gelegene Parkplatz des Unternehmens, der, privatrechtlich geregelt, über die Park&Ride-Anlage angefahren wird.

Die nördlich der verlängerten Ehrenfeldstraße gelegene Park&Ride-Anlage verfügt über insgesamt 99 Stellplätze. Die Zufahrt zu dieser Anlage, die sich L-förmig entlang der Bessemerstraße und der Gleisanlagen erstreckt, erfolgt über die verlängerte Ehrenfeldstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Auf Grund des hohen Parkraumbedarfs an dieser Park&Ride-Anlage werden häufig neben der befestigten Stellplatzanlage auch die unmittelbar westlich, entlang der Bahntrasse angrenzenden Flächen sowie die beiden äußeren Richtungsfahrbahnen der Bessemerstraße als Parkmöglichkeiten in Anspruch genommen. Weite Teile der Fläche der Park&Ride-Anlage befinden sich im Eigentum der Deutsche Bahn AG (DB AG) und sind als Bahnfläche gewidmet. Entlang der Bessemerstraße befindet sich darüber hinaus auch eine Bike&Ride-Anlage mit mehreren Fahrradständern und -einzelboxen, die der Park&Ride-Anlage zuzurechnen ist. Die Park&Ride-Anlage wird durch die Stadt Bochum betrieben. Im äußersten Norden durchläuft eine oberirdisch geführte Bahnstromleitung das Plangebiet.

Auf den nicht genutzten Flächen im westlichsten Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 798 haben sich Grünstrukturen (Pioniervegetation) entwickelt. Diese

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Fläche gehört ebenfalls zum Werksgelände des Maschinenbauunternehmens, das sich weiter in südöstlicher Richtung außerhalb des Plangebiets fortsetzt. Es wird jedoch derzeit nicht für gewerbliche Zwecke beansprucht. Aufgrund der fehlenden Nutzung in diesem Bereich und der ausschließlich innerhalb des Plangebiets zu sichernden städtebaulichen Ziele wurde auf die Einbeziehung des vollständigen Betriebsgeländes verzichtet. Luftbilder aus dem Jahr 1976 zeigen, dass der Bereich nördlich der Kleinen Ehrenfeldstraße früher ebenfalls durch Gebäude bebaut war, die schätzungsweise zwischen 1985 und 1990 zurückgebaut wurden. Die Trümmer der Gebäude befinden sich teilweise noch immer auf den Grundstücken.

Der Innenbereich des Plangebiets wird durch die verlängerte Ehrenfeldstraße sowie die östlich bzw. südlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzende Grottenstraße bzw. Dibergstraße erschlossen.

Zur verlängerten Ehrenfeldstraße hin fällt das Gelände von Norden und Süden aus leicht ab. Dabei ist der Höhenunterschied im östlichen Bereich des Plangebiets weniger stark ausgeprägt als im Westen, so dass auch entlang der verlängerten Ehrenfeldstraße das Gelände nach Westen hin leicht abfällt. Im westlichen Teil des Plangebiets wird der Höhenunterschied durch eine ca. 3 bis 4 m hohe Mauer überwunden. Die Bebauung an der Grottenstraße liegt auf dem ursprünglichen Geländeniveau, der Bereich zur Bahn wurde aufgeschüttet.

3.1.2 Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt: Der Baublock, innerhalb dessen sich das Maschinenbauunternehmen befindet, ist in drei Richtungen, mit Ausnahme der nördlich vorgelagerten Flächen, von einer überwiegend wohngenutzten Blockrandbebauung mit zum Teil gründerzeitlichen Gebäuden umgeben. Diese Strukturen setzen sich südlich und östlich des Plangebiets, auch über die Hattinger Straße hinaus, fort.

Entlang der südlichen Straßenseite der Dibergstraße haben sich in dem vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich ein Handwerksbetrieb (Dachbau) mit zugehöriger Betriebswohnung sowie ein inhabergeführter Lebensmittelladen in Verbindung mit einer Begegnungsstätte angesiedelt.

Mit der als Bundesstraße klassifizierten Hattinger Straße (B 51) verläuft in der Nähe des Plangebiets eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße, die die Anbindung an das überörtliche Straßennetz und die Bochumer Innenstadt darstellt. Über die unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufende Bessemerstraße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Das Plangebiet ist über die S-Bahn Haltestelle "Bochum-Ehrenfeld" und den Haltepunkt "Bergmannsheil", über den die Straßenbahnlinien 308 und 318 verkehren, an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen.

Entlang der südlich des Plangebiets gelegenen Hattinger Straße befinden sich in den Erdgeschossen der ansonsten überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude Läden der unterschiedlichen Bedarfsstufen (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf). Das Nahversorgungszentrum "Hattinger Straße" (Stufe IV), als benachbart liegendes Zentrum hat seinen Schwerpunkt im Bereich "Hans-Ehrenberg-Platz" und erstreckt sich entlang der Hattinger Straße bis in etwa zur Bessemerstraße.

Östlich des Plangebiets schließt an die Bessemerstraße ein von gewerblichen Betrieben sowie Wohnnutzungen geprägter Bereich an: Insbesondere entlang der Bahntrasse sowie

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

der Bessemerstraße sind gewerblich genutzte Flächen vorzufinden. Südlich der Ehrenfeldstraße befindet sich dagegen überwiegend Wohnnutzung. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf gleicher Höhe mit den nördlichen Bereichen der Park&Ride-Anlage eine ca. 80 m breite Bahntrasse, über die unter anderem die Eisenbahnverbindung Bochum-Essen verläuft. Hier liegt auch der S-Bahn-Haltepunkt Bochum-Ehrenfeld. Die nördlich hieran angrenzenden Flächen werden weitgehend gewerblich bzw. industriell genutzt.

Im Bereich der Kleine Ehrenfeldstraße bzw. des westlichen Abschnitts der Dibergstraße befinden sich neben ein- bis viergeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern im Bereich Dibergstraße/Grottenstraße vor allem Grünflächen. Innerhalb dieser befinden sich ein Kindergarten, ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz. Im weiteren Verlauf schließt eine Kleingartenanlage an.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt.

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

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm

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

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

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

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

3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Entsprechend des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 wird das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

In der Nachbarschaft des Plangebiets ist der Verlauf von Schienenwegen mit entsprechenden Haltepunkten sowie von Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebiets in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

3.3.2 Einzelhandel

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Grundlage des v. g. 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des Einzelhandelsstrukturgutachtens, sowie wegen der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11. Februar und 11. März 2003 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem 4-stufiges System. Das Nahversorgungszentrum 'Hattinger Straße' als benachbart liegendes Zentrum hat seinen Schwerpunkt, entsprechend der Zentrumsabgrenzung (Stufe IV) der Stadt Bochum, im Bereich Hans-Ehrenberg-Platz und erstreckt sich entlang der Alte Hattinger Straße, Clemensstraße und Oskar-Hoffmann-Straße sowie der Hattinger Straße bis in etwa zur Bessemerstraße.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat zu dem Zentrenkonzept der Stadt in seinen Sitzungen am 11. Februar und 11. März 2003 folgende Beschlüsse gefasst (Auszug): "Durch geeignete Mittel des Planungsrechts und durch die Instrumente der Sicherung der Bauleitpläne (§§ 14 ff. BauGB) soll der weiteren Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Standorten unter Beachtung eines angemessenen Bestandsschutzes - der auch die Interessen der Eigentümer würdigt - entgegengewirkt werden."

Das vorhandene Zentrum befindet sich in dem hier interessierenden Bereich westlich des Hans-Ehrenberg-Platzes ausschließlich auf den Grundstücken beiderseits der Hattinger Straße. Die im Bebauungsplan erfassten Grundstücke liegen dagegen städtebaulich deutlich davon abgegrenzt "einen Baublock weiter".

Um die Entwicklung im Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu leiten, wird zur Zeit der 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' erarbeitet. Zur von der im Plangebiet ansässigen Maschinenbaufabrik beantragten Ansiedlung Lebensmitteldiscounters liegt eine standortbezogene Kurzdarstellung im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans vor (Junker + Kruse, Dortmund, Mai 2005).

Die standortbezogene Kurzdarstellung führt zur beabsichtigten Ansiedlung eines Discounters aus:

- "Der Standort des Planvorhabens liegt eindeutig außerhalb des Zentrums Hattinger Straße.
 - Eine funktionale und räumliche Anbindung des Standortbereichs an das Zentrum Hattinger Straße ist angesichts der baulichen Strukturen nicht möglich. Insofern handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen solitären, vom Zentrum abgehängten Einzelhandelsstandort. (...)
 - Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Zentrums Hattinger Straße konzentriert sich auf die östliche Hattinger Straße und setzt sich über den Hans-Ehrenberg-Platz in die Alte Hattinger Straße fort. Im Osten schließt es ab mit der Westseite der Königsallee zwischen der Bahntrasse im Norden und der Meinolphusstraße im Süden. Angesiedelt sind hier zahlreiche Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.200 qm. Ein eindeutiger Angebotsschwerpunkt ist nicht auszumachen, denn das Zentrum ist geprägt durch zahlreiche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Somit fehlen auch einzelne (größere bzw. großflächige) Einzelhandelsmagneten, die als wichtige Frequenzbringer für das Zentrum insgesamt, aber auch für einzelne Läden bzw. Dienstleistungs- und Gastronomieangebote fungieren.
 - Die im Rahmen der Erstellung des Masterplans Einzelhandel durchgeführte Überprüfung der räumlichen Abgrenzung des Zentrums Hattinger Straße hat eine räumliche Ausdehnung des Zentrums in Richtung Westen entlang der Hattinger Straße ergeben (bis zum Einmündungsbereich Gilsingstraße). Aber auch hierdurch findet keine Integration des Vorhabenstandortes in das zukünftige Zentrum statt.
-
- Die bisher diskutierten strategischen Ziele für den Masterplan Einzelhandel haben unter anderem zum Inhalt - auch aufgrund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schieflage" insbesondere im

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Lebensmitteleinzelhandel, wonach annähernd 30% des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird - zentrenrelevante Sortimente (hierzu zählt nach einem Entwurf für eine aktuelle Bochumer Sortimentsliste auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) ausschließlich auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

- Für das Zentrum Hattinger Straße ist dies um so wichtiger, verfügt das Zentrum derzeit doch nicht über ein solches Angebot. Eine Ansiedlung außerhalb des Zentrums hätte somit zur Folge, dass das städtebauliche Ziel, ein entsprechendes innerhalb des Zentrums zu platzieren, obsolet wäre."

Im Fazit der Stellungnahme wird von einer Zulassung eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet abgeraten, da sich die geplante Ansiedlung auf dem Gelände der Maschinenbaufabrik negativ auf die Entwicklungsperspektive des Zentrums Hattinger Straße auswirken würde.

3.4 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete 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.

Der vom Rat der Stadt Bochum am 13. Juni 1979 beschlossene Flächennutzungsplan ist seit dem 31. August 1980 rechtswirksam. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets stellt dieser gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Flächen sind als Bahnanlagen dargestellt.

Somit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da nur aus einem verhältnismäßig kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden soll. Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird damit nicht aufgegeben (siehe hierzu auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger 2004: Kommentar zum Baugesetzbuch § 8 Rn. 11).

4. Konzept der Planung

Die städtebauliche Konzeption der Stadt Bochum sieht vor, den gewerblich geprägten Bereich des Plangebietes weiterhin für Gewerbebetriebe, die mit der Produktion oder Weiterverarbeitung von Gütern im Zusammenhang stehen, für Handwerksbetriebe sowie für unternehmensbezogene Dienstleistungen zur Verfügung stellen. Speziell für Büro- und Verwaltungseinrichtungen bestehen aufgrund der Nähe zum S-Bahn Haltepunkt und der räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum gute Standortbedingungen.

Zwar liegen die Gewerbeflächen in Nachbarschaft zu Wohnungen, durch immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan können Nutzungskonflikte in der zukünftigen Entwicklung jedoch unterbunden werden. Zudem wirken die Baukörper der

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

gewerblicher Anlagen selbst als Schallschutz gegenüber der stark befahrenen Bahnstrecke (Fern-, Regional- und Nahverkehr).

Der vorhandene Betrieb kann auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterbetrieben werden.

Die momentan nicht baulich genutzten Betriebsflächen nördlich der verlängerten Ehrenfeldstraße werden einbezogen. Erschlossen werden die Gewerbeflächen weiterhin über die Ehrenfeldstraße und über die Dibergstraße. Die vorhandene Wohnbebauung soll ebenso im Bestand gesichert werden. Dies betrifft sowohl die Wohngebäude an der Bessemerstraße, als auch an der Grottenstraße. Der gute Anschluss des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Nähe zu der Bochumer Innenstadt und zu dem Nahversorgungsbereich Hattinger Straße bedeuten gute Standortfaktoren für die vorhandene Wohnbebauung und die gewerbliche Nutzung. Darüber hinaus wird die bestehende Park&Ride-Anlage am S-Bahn Haltepunkt Bochum-Ehrenfeld im Bebauungsplan nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen übernommen. Auf Grundlage von Berechnungen des Planungsamtes (Abteilung Verkehrsplanung) können für diese Anlage bis zu 100 zusätzliche Stellplätze vorgesehen werden, so dass, in Abstimmung mit der DB AG, der gesamte Bereich der Fläche für Bahnanlagen die Zweckbestimmung Park&Ride-Anlage erhält. Da die Parkflächen innerhalb der Park&Ride-Anlage nicht mehr ausreichen, ist die Erweiterung westlich der bestehenden Park&Ride-Anlage für die Einrichtung zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung der Anlage erfolgt weiterhin über die Ehrenfeldstraße.

5. Bebauungsplanverfahren

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 798 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 17.09.2002 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der Planung wurde durch Beschluss des Rats der Stadt Bochum vom 16.10.2003 für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 798 eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt. Diese wurde am 03.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15. März 2005 bis zum 22. April 2005 statt. Die Planung wurde am 11. April 2005 im Zuge der Bürgerversammlung im Gemeindesaal der ev. Paulus-Kirchengemeinde, Hans-Ehrenberg-Haus erörtert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04. Februar 2005. Am 18. Februar 2005 wurde den zuständigen Umweltbehörden im Rahmen eines Behördentermins die Möglichkeit der Erörterung der Planung geboten, in dem insbesondere der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt wurde.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 28.06.2005 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossen. Dementsprechend lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.07.2005 bis 19.08.2005 zu jedermanns

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Einsicht öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2005 über die Auslegung informiert.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan auf Anregung der Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH in einem Punkt modifiziert. Die im Bereich der Park&Ride Anlage im Eigentum der DB AG stehenden Flächen sind noch als Flächen für Bahnanlagen gewidmet. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung P&R ist daher nicht möglich. Der Bebauungsplan übernimmt diese planfestgestellten Flächen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vor dessen Änderung durch das Europarechtsanpassungsgesetz vom 24.06.2004 durchgeführt.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 20052426/00 zur Sitzung des Rates am 27.10.2005 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 27.10.2005 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 798.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsplanaussagen bemängeln. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 07.11.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 798 in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

6. Planinhalt

6.1 Grundsätze der Abwägung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Maschinenfabrik mit 120 Mitarbeitern. Dieser Betrieb ist am Standort seit 1916 angesiedelt und hat sich bis heute von einem Bergbauzulieferer zu einem Spezialunternehmen für Antriebstechnik mit weiteren Wachstumspotentialen gewandelt. In der Vergangenheit konnte das Unternehmen durch ein Tochterunternehmen mit Standort in Chemnitz (ca. 70 Mitarbeiter) erweitert werden. Erweiterungsoptionen am Bochumer Standort wurden bzw. konnten bislang nicht wahrgenommen werden. Nach Auskunft des ansässigen Betriebs, der auch Eigentümer der gewerblichen Fläche ist, besteht für das Unternehmen mittelfristig die Notwendigkeit, den Betriebsstandort zu verlagern. Hierfür werden wirtschaftliche Gründe angegeben. Insbesondere lassen die Standortgegebenheiten (Wohnnutzung in der Nachbarschaft, Gefälle zur Bahnlinie in Höhe eines Stockwerks, Materialfluss über zwei Etagen) erforderliche Produktionsumstellungen nicht zu.

Die Umgestaltung der bestehenden Gebäude zum Zwecke eines modernen, wettbewerbsfähigen Produktionsablaufs sei nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand zu erreichen. Daher plant das Unternehmen die Verlagerung des Standortes. Auf Grund der vorhandenen Facharbeiterschaft und bei Vorhandensein eines entsprechenden Grundstücks gibt der Betrieb einer Verlagerung innerhalb Bochums bzw. im regionalen Kontext den Vorrang. Voraussetzung der notwendigen Verlagerung ist aber ebenso die wirtschaftliche Vermarktung des jetzigen Standorts. Alternativ müssten ggf. Teile der Produktion in das Tochterunternehmen verlagert und ggf. der Bochumer Standort gänzlich aufgegeben werden. Der Verkauf des Grundstücks an den in Rede stehenden Lebensmitteldiscounter stellt nach Aussage des Unternehmens eine ausreichende wirtschaftliche Grundlage der Betriebsverlagerung dar. Möglichkeiten zur Realisierung einer Wohnbebauung sieht das Unternehmen nicht bzw. lehnt dies in Hinblick auf den bestehenden Betrieb ab.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange des Eigentümers, eine möglichst ertragsreiche Nutzung seiner Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption. Dazu ist zunächst einmal festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt.

Dem Wunsch des Eigentümers nach einer wirtschaftlichen Unterstützung bei der Verlagerung der Maschinenfabrik wird von der Stadt Bochum ein großes Gewicht beigemessen. Eine Unterstützung durch die Bauleitplanung ist auch in so weit angeboten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

worden, als eine Ausweisung der Fläche als Gebiet für eine Wohnbebauung eine Wertsteigerung des Grundstücks und eine günstige Verwertung bewirkt hätte. Diese Lösung wurde aber nicht weiter verfolgt, weil der Eigentümer erklärt hatte, dass er ausschließlich an der Verwertung durch eine Einzelhandelsnutzung interessiert sei. Es ist zu vermuten, dass die hierbei zu erzielende entsprechend größere Wertsteigerung des Grundstücks den Ausschlag für diese Aussage gegeben hat.

Die Ausweisung eines Baugebietes, in dem vorrangig Wohnungsbau zulässig ist, wäre eine städtebaulich durchaus akzeptable oder sogar wünschenswerte Alternative zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gewesen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan hätte einen Eingriff in eine ausgeübte Nutzung bedeutet, der unter der bisher nicht endgültig geklärten Frage, ob und wann eine Betriebsverlagerung stattfinden soll, nicht zu rechtfertigen ist.

Die Beibehaltung des derzeit geltenden Baurechts hätte aber sehr wahrscheinlich zur Folge, dass das Zentrenkonzept der Stadt Bochum tangiert würde und sich eine städtebaulich unbefriedigende Lösung (großer Parkplatz, keine geschlossene Baustruktur) ergeben würde.

Insbesondere ist aber das große Gewicht der unter Punkt 3.32 beschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeption in die Abwägung einzustellen. Die bisher vorliegenden Ergebnisse des Gutachters für den "Masterplan Einzelhandel" legen den Schluss nahe, dass keine Ausnahmen für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an Standorten außerhalb der bestehenden Zentren gemacht werden sollten. Somit lässt sich die Zulassung eines Discounters an dieser Stelle weder auf der Grundlage des geltenden Baurechts noch durch Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes rechtfertigen.

Die Zurücksetzung der Belange des Eigentümers erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass in die Jahrzehnte lang ausgeübte Nutzung nicht eingegriffen wird, sondern eine entsprechende Fortschreibung für die Zukunft erfolgt. Aus der Sicht der IHK zu Bochum wird der Planung nicht widersprochen, aber dennoch die Kontaktaufnahme der Bochumer Wirtschaftsförderung mit dem Betrieb empfohlen, um insbesondere bei der Findung eines geeigneten Ersatzgrundstücks zu vermitteln.

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die Planrechtfertigung ist gegeben, wenn der Bebauungsplan nach seinem Inhalt auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgerichtet und nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als Mittel hierfür erforderlich ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974).

Für das Plangebiet sieht die städtebauliche Konzeption der Stadt Bochum vor, den gewerblich geprägten Bereich des Plangebietes weiterhin für Gebetriebebetriebe, die mit der Produktion oder Weiterverarbeitung von Gütern im Zusammenhang stehen, für Handwerksbetriebe sowie für unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Begründet wird diese Konzeption mit der Standortgunst der Flächen aufgrund der Lage am S-Bahnhaltepunkt sowie der Nähe zum Stadtteilzentrum, was den Standort insbesondere für Büronutzungen attraktiv macht, der gewerblichen Vorprägung des Standortes sowie durch das Ziel der Stadt Bochum, auch in Innenstadt Nähe erschlossene Gewerbeflächen anbieten zu können und somit eine Durchmischung der unterschiedlichen städtischen Funktionen zu erreichen.

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt ist auch die Entflechtung von Gemengelage. Um eine solche Vermischung von solchen nur schwer zu vereinbaren Nutzungen handelt es sich auch im Plangebiet. Die unmittelbare Nachbarschaft von Baugebieten die einerseits produzierendes Gewerbe erlauben, andererseits aber „normales“ Wohnen beinhalten, birgt die Gefahr von künftigen Nutzungskonflikten in sich. Im hier vorliegenden Fall ist von diesem Grundsatz abgewichen worden, da die Probleme des Immissionsschutzes lösbar sind, wie die Vergangenheit dieses Nebeneinanders zeigt. Die Bedenken, die wegen dieser unmittelbaren Nachbarschaft bestehen, werden hier zu Gunsten einer Erhaltung eines erträglichen Status Quo zurück gestellt. Die vertiefte Betrachtung des Immissionsschutzes ist unter Ziff. 6.5 vorgenommen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Baublock zwischen der Bessemerstraße, der Dibergstraße, der Grottenstraße und der verlängerten Ehrenfeldstraße wird auf Grund der an diesem Standort vorzufindenden Nutzungsstrukturen in unterschiedliche Baugebiete aufgeteilt, die nachfolgend erläutert werden. Diese Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund, die bestehenden Nutzungsstrukturen (Wohnen und Gewerbe) einschließlich deren Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort auch zukünftig zu sichern.

Das Betriebsgelände des Maschinenbauunternehmens wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

- Im Bereich der Einmündung der Dibergstraße in die Bessemerstraße wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Die bestehende Wohnbebauung entlang der Grottenstraße und die beiden diesem Bereich hinzuzurechnenden Gebäude an der Dibergstraße werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die Baugebiete werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Festsetzungen getroffen, die bestimmte in den Baugebietskategorien allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausschließen. Die Gründe, die hierzu führen, werden nachfolgend dargelegt. Der Ausschluss bestimmter Nutzungen dient insbesondere der Realisierung der Ziele dieser Bebauungsplanaufstellung. Die Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt jedoch auch in Verbindung mit dem Ausschluss dieser Nutzungen gewahrt.

Gewerbegebiet (GE)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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

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

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Versammlungsstätten
- Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE₁ und GE₂ mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Teilgebiet	IFSP in dB (A)	
	tags (6 -22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE ₁	55	40
GE ₂	60	45

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

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

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm) folgende Werte nicht überschreitet:

- e) Das dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK)
- $$IK = L_{WA,zul} - 10 \lg s^2/s_0 - 11 \text{ [dB (A)]}$$

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

s = Entfernung vom Anlagen-/Betriebsgrundstück
(Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im
Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m
 s_0 = 1 m²

oder

- f) einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert
(Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im
Einwirkungsbereich.

Bei der Fläche der Maschinenbaufabrik handelt es sich um einen seit über 100 Jahren durch Gewerbebetriebe genutzten Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Auf dem heutigen Betriebsgelände unmittelbar nördlich der Verlängerung der Ehrenfeldstraße befanden sich bis in die 1980er Jahre weitere Wohnhäuser, die im Zuge der geplanten Erweiterung der Maschinenbaufabrik abgerissen wurden. Diese Flächen, wie auch die damals öffentlichen Straße wurden von dem Betrieb erworben und stehen heute als Lager- und Stellplatzflächen sowie als nicht genutzte gewerbliche Freiflächen zur Verfügung. Die Anlieferung des Betriebs durch notwendigen Schwerlastverkehr kann überwiegend über die Ehrenfeldstraße erfolgen. Die seltenere Anlieferung zum Rohmateriallager erfolgt über die Dibergstraße. Konflikte mit der Wohnbebauung sind in der Vergangenheit nicht aufgetreten. Daher ist die Fortführung der seit Jahrzehnten bestehenden gewerblichen Nutzung im Rahmen bestehender Genehmigungen möglich. Die Zulassung anderer gewerblicher Nutzungen, die den bisher genehmigten Störgrad nicht überschreiten, ist möglich. Durch die Ausstattung der Gebäude mit entsprechenden Anlieferungseinrichtungen, Kranbahnanlagen und Lagersystem wird der Umgang und die Lagerung von hohen Tonnagen, insbesondere von Gütern aus dem metallverarbeitenden Branchen und des Maschinenbaus ermöglicht. Vergleichbare Angebote in Bochum sind nur sehr untergeordnet vorhanden, da im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels in Bochum durch Abriss und Umstrukturierung großer Industrieareale adäquat ausgestattete Betriebsräume weitgehend verloren gegangen sind. Nach Erkenntnissen der Wirtschaftsförderung der Stadt Bochum besteht weiterhin Nachfrage, zumindest nach einer temporären Anmietung dieser Gebäude.

Aus dem Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Bochum geht hervor, dass insgesamt, auf die Stadt Bochum bezogen, mittel- bis langfristig ausreichende Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Auch vor dem Hintergrund, dass zwischen den Betriebsgebäuden und der Bahnanlage ungenutzte gewerbliche Bau- und Lagerflächen vorhanden sind, bestehen aus Sicht der Stadt Bochum für diesen Standort trotz seiner innerstädtischen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung Entwicklungspotentiale für produzierende Betriebe. Ziel der Stadt ist es daher, den seit über 100 Jahren durch Gewerbe geprägten Standort weiterhin für produzierendes Gewerbe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen (Büro- und Verwaltungseinrichtungen), auch nach einer ggf. notwendigen Verlagerung des bestehenden Betriebs, zu sichern.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann die planungsrechtliche Sicherheit für potenzielle zukünftige Investoren geschaffen werden, die Fläche innerhalb einer kurzen Übergangszeit wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Die Zielsetzung zum Erhalt der Gewerbefläche für überwiegend produzierendes Gewerbe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen (Büro- und Verwaltungseinrichtungen) wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets sowie den Ausschluss sonstiger, diesen Betrieben entgegenstehender Nutzungen umgesetzt.

Insbesondere soll die in einem GE-Gebiet allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung hier gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass einerseits Flächen, die überwiegend produzierendem Gewerbe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen (Büro- und Verwaltungseinrichtungen) vorbehalten sein sollen, verloren gehen (auf Grund ihres Flächenverbrauchs würden durch eine Einzelhandelsansiedlung den gewerblichen Nutzungen an diesem Standort der überwiegende Flächenanteil entzogen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären). Andererseits steht, wie unter Punkt 3.3.2 Einzelhandel dargelegt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, in diesem Fall einem Lebensmitteldiscounter, im Widerspruch zu den Aussagen, des 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' und den bisherigen Erkenntnissen des in Erarbeitung befindlichen 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum'. Nach diesen Konzepten liegt das Plangebiet außerhalb des Zentrums des Versorgungsbereichs "Hattinger Straße". Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zukünftig zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums kommen. In einer standortbezogenen Kurzstellungnahme im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum' kommt der Gutachter zu folgendem Schluss: "Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Gelände der ehem. Firma Mönninghoff würde sich somit negativ auf die Entwicklungsperspektive des Zentrums Hattinger Straße auswirken und sollte somit negativ beschieden werden".

Die im Jahr 2002 von der Maschinenbaufabrik eingereichte Bauvoranfrage zur Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters sieht nach Aufgabe der maschinenbauenden Tätigkeit an diesem Standort den Rückbau der vom Unternehmen genutzten baulichen Anlagen zwischen der Ehrenfeldstraße und Dibergstraße vor. Auf diesen Flächen ist die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 700 m² vorgesehen. Die zugehörige Stellplatzanlage mit 99 Stellplätzen soll sich nördlich und östlich an das an der Dibergstraße neu zu errichtende Gebäude anschließen. Insgesamt würde durch dieses Vorhaben die gesamte Fläche des Baublocks, mit Ausnahme der entlang der Bessemerstraße und der Grottenstraße verbleibenden Wohnbebauung, durch den Lebensmitteldiscounter in Anspruch genommen.

Die bisherige bauliche Raumkante zu den im Norden an den Baublock angrenzenden Nutzungen (gewerbliche Freiflächen und Stellplätze, P&R-Anlage, Bahnanlage) würde somit vollständig entfallen und die bauliche Raumkante an der Dibergstraße aufgebrochen. Eine

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Integration in die bestehende und die Umgebung prägende Blockrandstruktur erfolgt nicht. Aus stadtgestalterischer Sicht fügt sich die geplante Baukubatur und die flächenhafte Nutzung durch Stellplätze nicht in die bestehenden Strukturen einer drei- bis viergeschossigen (Wohngebäude) bzw. ein- und zweigeschossigen (Gewerbegebäude mit an die Wohnbebauung angepassten Wandhöhen) Blockrandbebauung ein. Des Weiteren ist von einer unerwünschten Zunahme des Pkw-Aufkommens durch die überwiegende Ausrichtung der Einzelhandelsbetriebe auf so genannte "Autokunden" auszugehen. Die beantragte Zahl von 99 Stellplätzen unterstützt diese Betrachtung. Eine bauliche Abschirmung der Verkehrsrgeräusche der Bahnanlage, wie sie die heute bestehenden Betriebsgebäude der Maschinenbaufabrik darstellen und durch eine geschlossene Blockrandbebauung an der Ehrenfeldstraße auch künftig erreicht werden kann, ist mit der Errichtung des Vorhabens nicht mehr möglich.

Aufgrund der besonderen Ausgangslage (Stellung eines Antrags auf Errichtung eines Lebensmitteldiscounters) wurde insbesondere die Auswirkung der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf das Zentrenkonzept durch die standortbezogene Stellungnahme im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel begutachtet. Vor dem genannten Hintergrund der Lagegunst der Fläche für produzierendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Büro/Verwaltung soll mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzung die Zielrichtung der Planung (Sicherung der Flächen für produzierende Betriebe, Dienstleistungsbetriebe, Büro/Verwaltung) untermauert werden.

Ziel des Bebauungsplans ist daher, Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebiets auszuschließen.

Darüber hinaus sollen auf Grund der Zielsetzung, Gewerbeflächen für überwiegend produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und unternehmensbezogene Dienstleistungsbetriebe zu sichern sowie Störungen der bestehenden Wohnbebauung zu vermeiden, andere dem entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich zum einen um Einzelhandelsbetriebe (s.o.), zum anderen um gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke, Versammlungsstätten, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aus genannten Gründen ebenfalls unzulässig.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen. Neben den Vergnügungsstätten werden neben Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Nachtlokale sowie Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sowie Bordelle ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist es, mögliche Störungen der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie der Wohnnutzung zu verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten. Darüber hinaus führen diese Nutzungen, ebenfalls wie Anlagen für sportliche Zwecke, zu erhöhten Flächenverbräuchen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

wie auch hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe, die Verringerung von Belastungen für die Anwohner durch die Vermeidung von Kraftfahrzeugverkehr bewirkt.

Mischgebiet (MI)

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

- **Einzelhandelsbetriebe**
- **Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen**
- **Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle**

Der Bereich an der Bessemerstraße ist im unmittelbaren Umfeld durch unterschiedliche Nutzungen, wie Wohngebäude, Büro- und Lagerflächen, Beerdigungsinstitut mit angeschlossener Schreinerei, Sonnenstudio etc. geprägt. An der Hattinger Straße, im Kreuzungsbereich zur Bessemerstraße befinden sich ebenfalls Gastronomiebetriebe und ein Reisebüro. Entsprechend der prägenden umgebenden Nutzungsstruktur wird der Bereich an der Bessemerstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Obwohl sich innerhalb des Mischgebietes mehrere Wohngebäude befinden, steht der Bereich im Zusammenhang mit der zuvor beschriebenen umgebenden Nutzungsstruktur und ist entsprechend festzusetzen. Hierbei ist nicht die Grenze des Bebauungsplans maßgebend, sondern die prägende Umgebung.

Der Bereich des Mischgebietes liegt an der Bessemerstraße. Das gewachsene Versorgungszentrum befindet sich im Bereich der Hattinger Straße. Eine Verlagerung dieses Versorgungsbereiches ist nach dem Zentrenkonzept der Stadt Bochum nicht vorgesehen. Das Mischgebiet wird einen Übergang zwischen dem Bereich Hattinger Straße und dem Gewerbegebiet an der Dibernstraße bilden.

Es soll in erster Linie dem bereits vorhandenen Wohnen und ferner der Unterbringung von Büros und entsprechenden Dienstleistungsbetrieben dienen, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie z.B. von Vergnügungsstätten oder bordellartigen Betrieben, ausgehen. Wie aus einer Studie des DIFU (Deutschen Institut für Urbanistik) zu innerstädtischen Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten hervorgeht, ist ein Qualitätsverlust durch das Eindringen von negativ wirkenden Einrichtungen zu befürchten.

Ausschlaggebend hierfür ist die finanzielle Stärke der Vergnügungs-stättenunternehmen in Verbindung mit den zu erwartenden hohen Grundrenten, die in den meisten Fällen eine Verdrängung anderer Nutzungen herbeiführt.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, in dem städtebaulich negativ wirkenden Fixpunkte gesetzt werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Die Zulassung von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und gewerblich betriebenen Sportstätten hätte keine stadtentwicklungsplanerischen positiven Synergieeffekte. Für den Ausschluss von Einzelhandel ist maßgebend, dass dieser Bereich außerhalb des Versorgungszentrums an der Hattinger Straße liegt und innerhalb des Mischgebietes mit der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandel zu rechnen wäre, was städtebaulich nicht gewünscht und aufgrund der Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum auch nicht erforderlich ist. Die Kleinteiligkeit der vorhandenen im Mischgebiet liegenden Grundstücke würde die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel begünstigen, was aufgrund der Ausführungen zum Zentrenkonzept Bochum und den bisherigen Ergebnissen des Masterplans Einzelhandel außerhalb integrierter Lagen nicht vertretbar ist. Insgesamt weist das Mischgebiet eine Fläche von deutlich unter 1.000m² auf. Soweit eine Einzelhandelsnutzung mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten auf dieser geringen Gesamtfläche überhaupt in Betracht zu ziehen ist, wäre von einer nichtvertretbaren Gesamtbelegung des Mischgebietes durch Einzelhandel auszugehen, wodurch die Ausweisung des Mischgebiets funktionslos würde. Auf den Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll im Mischgebiet somit nicht verzichtet werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der erforderlichen Größenordnung nicht im Mischgebiet unterzubringen sein. Es sollen aber bei zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen des angrenzenden Gewerbegebietes Tankstellen ausgeschlossen werden, um den Bereich Bessemerstraße, Dibergstraße und Ehrenfeldstraße vor zusätzlichen Emissionen zu schützen. Aus stadtgestalterischen Gründen wird ebenfalls auf die Ansiedlung verzichtet.

Für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist die Lage viel zu prominent. Die infrastrukturellen Verflechtungen (Straßen, Schiene, Krankenhäuser, Kommunikationsmittel, etc.) würden bei einer Ansiedlung nicht zum tragen kommen, so dass eine sinnvolle Nutzung der kostenträchtigen Infrastruktur unterbleiben würde.

Schließlich ist auch noch festzustellen, dass das hier beschriebene MI-Gebiet die südöstliche Ecke des Baublocks darstellt, der überwiegend für eine im engeren Sinne gewerbliche Nutzung, also Produktion, Handwerk und Büro/Dienstleistungen vorgesehen ist. In der Konsequenz dieser Zielsetzung hätte es gelegen, wenn auch hier die Festsetzung GE-Gebiet mit den oben beschriebenen Einschränkungen getroffen worden wäre. Von seiner derzeitigen Nutzung her ist das MI-Gebiet aber eher den Baugebieten auf der gegenüber liegenden Straßenseite zuzuordnen. In dieser Sondersituation lässt sich die Einbeziehung in das GE-Gebiet allerdings hier nicht rechtfertigen, weil es unterschiedliche Eigentumsverhältnisse gibt und die vorhandenen Wohnungen einen hohen Stellenwert haben. Daher hat die Abwägung der zahlreichen unterschiedlichen Belange ergeben, dass eine weitgehende Beibehaltung des Status quo die Lösung ist, mit der sowohl die Zielsetzung des Bebauungsplan (noch) zu wahren ist, wie auch die im Planverfahren erkennbaren Interessen der Eigentümer, Bewohner und Nutzer berücksichtigt werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Bereich der Grottenstraße ist durch Wohngebäude geprägt und entspricht in seiner Eigenart einem allgemeinen Wohngebiet. Änderungen zum Bestand sind zur Vermeidung von Störungen der bestehenden Wohnbebauung nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan sichert somit mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets den in der Örtlichkeit vorzufindenden Bestand.

Zur Vermeidung weiterer Störungen dieses, durch die angrenzende Gewerbenutzung vorbelasteten Bereichs (s.u. Punkt 6.4 Immissionsschutz) ist innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unzulässig; die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ebenso ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandel in diesem Bereich dient im genannten Sinn ebenfalls der Vermeidung von Störungen, ebenso auch der Ausschluss der ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da aufgrund der beschriebenen Lage zusätzliche Belastungen für die Bewohner unterbleiben sollen.

Die Kleinteiligkeit der vorhandenen im allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücke würde die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel begünstigen, was aufgrund der Ausführungen zum Zentrenkonzept Bochum und den ersten Ergebnissen des Masterplans Einzelhandel außerhalb integrierter Lagen nicht vertretbar ist.

Zurzeit ist kein Ladenlokal im allgemeinen Wohngebiet vorhanden. Hieraus kann abgeleitet werden, dass zurzeit kein Bedarf besteht. Der Ausschluss der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ist im Sinne der Vermeidung von Störungen vertretbar, da in direkter fußläufiger Entfernung Nahversorgungseinrichtungen im Versorgungszentrum an der Hattinger Straße erreichbar sind.

Eine "Unterversorgung" der Bevölkerung im Plangebiet ergibt sich also nicht.

6.3 Verkehrsflächen

Der Verlauf der Verkehrsflächen wird durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt. Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien orientieren sich an dem vorhandenen Ausbauzustand bzw. an den Grenzen der nachrichtlich übernommenen Flächen für Bahnanlagen. Innerhalb des Plangebiets liegt der zum S-Bahn Haltepunkt Bochum-Ehrenfeld zugehörige Park&Ride-Parkplatz mit insgesamt 99 Stellplätzen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Aufgrund der hohen Auslastung der Anlage und des hohen Parkdrucks in den umgebenden Straßen soll dieser erweitert werden. Planungsrechtlich wird ein Teil der bestehenden Anlage im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung P&R-Anlage gesichert. Der größere Teil der P&R-Anlage und die östlich anschließende Erweiterungsfläche befinden sich im Eigentum der Deutsche Bahn AG und ist als Fläche für Bahnanlagen planfestgestellt. Die P&R-Anlage insgesamt wird durch die Stadt Bochum betrieben. Die Deutsche Bahn AG steht der Erweiterung der Anlage positiv gegenüber. Der Bebauungsplan stellt diese Fläche nachrichtlich dar. In Abstimmung mit der Eigentümerin ist die Zweckbestimmung für die gesamte Fläche als P&R-Anlage bestimmt.

Die verlängerte Ehrenfeldstraße von der Einmündung in die Bessemerstraße bis zur Zufahrt der Park&Ride-Anlage erfüllt daneben auch Erschließungsfunktionen für das Betriebsgelände der Maschinenbaufirma. Der Abschnitt der verlängerten Ehrenfeldstraße zwischen der Einmündung in die Bessemerstraße und der Zufahrt zu der Park&Ride-Anlage wird auf Grund seiner Funktionen im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

6.4 Maß der baulichen Nutzungen

Der südliche Bereich des Plangebiets innerhalb des Baublocks Dibergstraße, Grottenstraße, Ehrenfeldstraße und Bessemerstraße ist nahezu vollständig überbaut. Die Grundstücke der ansässigen Maschinenbaufabrik innerhalb des Baublocks sind zu 100 % versiegelt, lediglich die Hausgärten bzw. Höfe der Wohnbebauung weisen untergeordnet nicht versiegelte Flächen auf. Die Höhe baulicher Anlagen stellt sich homogen dar. Entlang der Bessemerstraße und der Grottenstraße befinden sich drei- bis viergeschossige Wohngebäude in gründerzeitlicher Bauweise, deren Höhe durch die gewerblichen Gebäude nicht überschritten werden. Eine Ausnahme stellt das Verwaltungsgebäude der Maschinenbaufabrik an der Bessemerstraße dar, dass die Höhe der angrenzenden Wohngebäude geringfügig überschreitet. Eine Erhöhung der baulichen Anlagen innerhalb dieses stark verdichteten Bereichs ist auf Grund der einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abstände nicht zu erwarten. Dies gilt ebenso für die Errichtung von Gebäuden auf den heute ungenutzten gewerblichen Bauflächen nördlich der verlängerten Ehrenfeldstraße.

Zur Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen notwendig. Auf Grund der geringen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und der nahezu vollständigen Versiegelung der Baugebiete wird kein Planungsbedarf zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung, beispielsweise durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstückflächen, GRZ, etc., gesehen. Negative Auswirkungen hieraus sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan stellt somit einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB dar. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich für den Aspekt des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

6.5 Immissionsschutz

Bei den innerhalb des Plangebiets vorhandenen Nutzungen handelt es sich um eine so genannte Gemengelage, d.h. dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbebetrieb. Diese Gemengelage ist über einen langen Zeitraum 'gewachsen' und durch die Bevölkerung akzeptiert. Die gewerblichen Grundstücke werden seit über 100 Jahren als Fabrikstandort genutzt. Aufgrund der besonderen Ausstattung des bestehenden Betriebes und des geringen Flächenangebots für produzierendes Gewerbe in Bochum, ist eine Verlagerung der gewerblichen Nutzung aus Sicht der Stadt Bochum nicht vorgesehen. Da auch außerhalb des Plangebiets Wohnbebauung anschließt und ohnehin eine Konfliktvermeidung bzw. -minimierung zu dieser Nutzung anzustreben ist, ist die Verlagerung der innerhalb des Plangebiets befindlichen Wohngebäude nicht geplant. Ziel des Bebauungsplans ist es vielmehr, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren und ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten. Die Betriebs- und Wohngebäude grenzen z.T. unmittelbar aneinander. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage können ausreichende Abstände zwischen den Nutzungen nicht eingehalten werden. Ebenso kommen abschirmende (aktive) Maßnahmen, wie Lärmschutzwände und -wälle nicht in Betracht. Um die o.g. Ziele zu erreichen, erfolgt die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dem Gewerbegebiet.

Hinsichtlich ihres Schutzbedürfnisses vor Emissionen, insbesondere Lärm, sind die für Wohnzwecke genutzten Bereiche im Plangebiet und dessen Umgebung auf Grund der Gemengelage anders zu bewerten als ausschließlich Wohnzwecken dienende Gebiete. Durch die Gemengelage ist demzufolge ein Kompromiss im Sinne des geregelten Nebeneinanders anzustreben. In diesem Zusammenhang ist eine Verbesserung der vorhandenen Verhältnisse anzustreben, während eine Verschlechterung in jedem Fall zu vermeiden ist. Insofern ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden, über das für den betroffenen Betrieb eine Sicherung seines Standorts und für die ansässige Wohnbevölkerung ein möglichst umfassender Umwelt- und Immissionsschutz gewährleistet werden kann.

Im Rahmen dessen müssen beide Seiten von ihren Maximalpositionen hinsichtlich der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke, so wie dies außerhalb von Gemengelagensituationen möglich ist, abrücken und sich auf einen 'Mittelwert' im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders einrichten (siehe hierzu auch Fickert/Fieseler 1998: Kommentar zur Baunutzungsverordnung § 1 Rn. 40.3 und 45). Dieses Prinzip gilt nicht nur für Gemengelagensituationen, für die ein Bebauungsplan rechtsverbindlich aufgestellt wurde, sondern auch für unbeplante Gebiete, die demnach, wie bislang im vorliegenden Fall, nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Auch zur Zeit bestehen daher Einschränkungen in der Nutzungssituation des bestehenden Betriebes. Eine Einschränkung aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich deshalb nicht. Vielmehr soll durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in dem Gewerbegebiet weiterhin eine grundsätzliche Entwicklungsperspektive für den bestehenden oder für künftige Betriebe am Standort ermöglicht werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Bezüglich der vorhandenen Immissionsproblematik im Plangebiet wurde ein Gutachten¹ angefertigt, das die Lärmbelastungen durch Betriebsgeräusche ermittelt und beurteilt :

"Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es, die Geräuschemissionen der gewerblich genutzten Flächen so festzulegen, dass zum Einen unabhängig von der derzeitigen Nutzung auch zukünftig eine Nutzung durch produzierende Gewerbebetriebe möglich ist. Zum Anderen ist zu überprüfen, ob diese Festlegung für die derzeit ansässige Firma zu einer Einschränkung ihres bisher genehmigten Betriebes führt." (...)

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstufung des Schallschutzes führen. (...) Im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanentwurfes ist vorgesehen, die Bebauung an der Bessemerstraße als Mischgebiet auszuweisen. Die Bebauung nordöstlich der Grottenstraße soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Allerdings sollen auch hier aufgrund der gewachsenen Gemengelage ebenfalls die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) / 45 dB(A) zugrunde gelegt werden. Für die bestehende Bebauung an der Dibergerstraße außerhalb des Plangebietes wird aufgrund der derzeitigen Nutzung ebenfalls von den Richtwerten für ein Mischgebiet ausgegangen. (...)

Unter den (im Gutachten, Anm.) genannten Voraussetzungen werden die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit eingehalten. Nachts sind bei diesem Emissionsansatz allerdings wesentliche Überschreitungen zu erwarten. Insbesondere wegen der Überschreitung zur Nachtzeit sollte eine Nutzungseinschränkung mit Hilfe des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (IFSP) in den Bebauungsplan übernommen werden."

Nach den Ergebnissen der Ausbreitungsberechnung des maximal zu emitierenden Schalls ergibt sich die Festsetzung unterschiedlicher, nach räumlichen Bereichen eingeteilter immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel. Hierbei wurden entsprechende Werte für die Tages- und Nachtzeit (von 22:00 bis 6:00 Uhr) definiert, wobei Nachts auf den einzelnen Flächen von 15 dB(A) geringeren immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln auszugehen ist. Diese sind durch Planzeichen 15.14 der PlanzVO, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, voneinander getrennt und aus der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Darüber hinaus erfolgt durch textliche Festsetzungen gemäß § 1 BauNVO die Aufnahme der Randbedingungen, die der Berechnung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln zugrunde lagen (entfernungsabhängige Pegelabnahme nach DIN ISO 9613-2, keine Abschirmung).

Eine Einschränkung des bestehenden Betriebes erfolgt durch die Festsetzungen nicht. Das Gutachten führt hierzu aus: "Diese Festlegungen stellen unseres Erachtens für den Betrieb der Firma Mönninghoff keine Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen dar, da

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

bei den gewählten Emissionsansätzen die in bisherigen Genehmigungen genannten Immissionsrichtwerte an den kritischen Aufpunkten ausgeschöpft werden.

Im Gegensatz zu den letzten Genehmigungen für einzelne Betriebsteile wird auf Grund der angesetzten Gemengelage für die Wohnhäuser an der Grottenstraße sogar von höheren Richtwerten ausgegangen. Beim derzeitigen Betrieb kann unseres Erachtens davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber auch in der unmittelbaren Nachbarschaft des Betriebs bei Weitem nicht ausgeschöpft werden. Dafür sprechen die folgenden Beobachtungen:

- g) Auf der Fläche zwischen Kleine Ehrenfeldstraße, Bessemerstraße, Dibergstraße und Grottenstraße findet die Produktion aufgrund der überbauten Flächen ausschließlich in geschlossen Hallen statt.
- h) Die Innengeräusche in den einzelnen Betriebsbereichen liegen nach den vorliegenden Genehmigungsanträgen in allen Bereichen unter 80 dB(A).
- i) Produktionsgeräusche dringen ausschließlich über geöffnete Lichtkuppeln ins Freie.
- j) Bei einer Begehung der umgebenden Straßen wurden auch in Verkehrspausen keine Betriebsgeräusche wahrgenommen."

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan einschränkende Regelungen durch den Ausschluss bestimmter störender sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen entgegenstehender Nutzungen innerhalb des Plangebiets, wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Versammlungsstätten sowie von Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche Störungen der gewerblichen Nutzungen, aber auch der bestehenden Wohnbebauung verhindert werden.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bochum GmbH auf dem Flurstück Nr. 334 sowie auf dem Flurstück 281 (teilweise), Flur 3 werden die auf dem Grundstück verlaufenden Strom-, Wasser- und Gasversorgungsleitungen und damit auch deren Zugänglichkeit durch den Leitungsbetreiber gesichert. Die Ver- und Entsorgungsanlagen dienen der Erschließung des nördlichen Planbereichs und der westlich anschließenden Bebauung. Die Festsetzung ist zur Sicherstellung der Erschließung erforderlich.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld "Prinzregent" sowie einem erloschenen Bergwerksfeld. Mit Einwirkungen aus dem "Tiefbau" ist nicht zu rechnen. Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch oberflächennahen Abbau, "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkamm.	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Der Hinweis auf bergbauliche Tätigkeiten wird mit der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

6.7.2 Altlasten

Für den räumlichen Geltungsbereich wurden eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung sowie Detailuntersuchungen zur orientierenden Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Die Untersuchung geht von der Sicherung der heutigen Nutzungen durch den Bebauungsplan aus. Danach wurde eine nutzungsabhängige Untersuchung unter Einbeziehung der vorhandenen Gewerbeflächen, der Wohnbebauung, der Bahnfläche und der P&R-Anlage vorgenommen. Bei der Untersuchungskonzeption handelte es sich um eine Kombination von Untersuchungen des Oberbodens gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und Erkundung tieferer Bodenzonen mittels Rammkernsondierungen.

Die Untersuchung sollte Auskunft über die Möglichkeit der Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet sowie als Wohngebiet geben, wobei der Gefährdungspfad Boden-Mensch betrachtet wurde. Grundlage der Bewertung waren die Prüfwerte der BBodSchV. In der Gefährdungsabschätzung wird ausgeführt: "Sofern diese nicht überschritten werden, ist nicht von einer schädlichen Bodenverunreinigung auszugehen." Nach der zusammenfassenden Stellungnahme des städtischen Umweltamtes zu den vorliegenden Untersuchungen werden folgende Ergebnisse formuliert:

"Das Gelände ist flächendeckend mit Anschüttungen, bestehend aus Sand, Kies, Bauschutt, Ziegelresten, Schlacke, Koksresten und Bergematerial überkippt worden. Die Anschüttungen erreichen eine Mächtigkeit von maximal 6,90 m.

Die untersuchte Bodenluft ist unauffällig, so dass hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Bei einer Nutzungsänderung in eine höherwertige Nutzung, z.B. Gewerbe in Wohnen, Gewerbe in Kinderspielfläche, Wohnen in Nutzpflanzenanbau, müssen weiterführende Untersuchungen durchgeführt werden. (...)

Der Bebauungsplan Nr. 798 liegt in der Zone 0 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (...). Gemäß Gutachten (...) sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten."

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten. Da die Gärten zum Teil als Kinderspielfläche genutzt werden, ist eine Detailuntersuchung durchgeführt worden, die zeigte, dass auch die Prüfwerte der Verordnung für Kinderspielflächen eingehalten werden. "Gegen die vorhandene Nutzung bestehen somit keine Bedenken." Bei der Fläche, die für Gewerbe Zwecke bzw. als Parkplatz genutzt wird, werden die Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzung als Industrie- und Gewerbefläche ebenfalls eingehalten.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Da Bodenverunreinigungen jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden können, wird folgender Hinweis, allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan für die Bereiche der Wohnbebauung aufgenommen. Für den Bereich des Gewerbegebiets sowie der P&R-Anlage werden auf Grund der vorgefundenen Schadstoffgehalte folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Der Boden wurde gutachterlich untersucht. Das Gelände ist mit Anschüttungen überkippt. Innerhalb des Gewerbegebiets und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nördlich der verlängerten Ehrenfeldstraße wurden Schadstoffgehalte vorgefunden. Die Prüfwerte der BBodSchV für die jeweilige Nutzung wurden eingehalten.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde; umgehend zu informieren.

Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Innerhalb des Plangebiets, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets, müssen die Erdarbeiten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten ist einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Fertigstellung des Bauvorhabens bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes der Stadt Bochum einzureichen"

6.7.3 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Bislang sind keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 798 "Dibergstraße/Grottenstraße" vorhanden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

6.7.4 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Hinweise auf denkmalverdächtige obertägige Baudenkmäler sind nicht bekannt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis über die Meldepflichten bei Funden von Bodendenkmälern aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der 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 halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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

7. Umweltbericht

Am 20.07.2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau in Kraft getreten, durch das das BauGB, das ROG und das UVPG geändert wurden. Das Baugesetzbuch sieht in seiner geänderten Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 233 BauGB in Verbindung mit § 244 BauGB brauchen diese geänderten Vorschriften nicht angewendet zu werden, wenn der Termin des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan nach dem 14.03.1999 und vor In-Kraft-Treten der Gesetzesänderung lag, sowie das Verfahren bis zum 20.07.2006 abgeschlossen wird.

Für den Bebauungsplan Nr. 798 ist die erstgenannte Voraussetzung erfüllt, eine Vorprüfpflicht und keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht daher nicht. Dennoch sollen die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts zum Entwurf des Bebauungsplans konzentriert dargelegt werden.

Weitere als die unten dargelegten Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind aus Sicht der Stadt Bochum nicht zu erwarten.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 2,1 ha. Es liegt im Bochumer Stadtteil Ehrenfeld und umfasst den Baublock zwischen der Bessemerstraße, der Dibergstraße, der Grottenstraße und der verlängerten Ehrenfeldstraße sowie die nördlich hieran angrenzenden Parkplätze und Brachflächen zwischen der Dibergstraße und der Bessemerstraße entlang der Bahntrasse.

Neben einer Park&Ride-Anlage, einer Fläche für Bahnanlagen und einer brach liegenden Gewerbefläche nördlich der verlängerten Ehrenfeldstraße wird der vorhandene Baublock überwiegend gewerblich genutzt; am westlichen Rand dieses Baublocks und im Einmündungsbereich der Dibergstraße in die Bessemerstraße befindet sich zudem Wohnbebauung.

Andere Bebauungspläne der Stadt Bochum werden durch das Verfahren nicht berührt; gegenwärtige Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich ist daher § 34 BauGB. Für das Plangebiet soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, da es sich um eine Planung in einem bereits stark durch Bestand geprägten Siedlungsbereich handelt.

Ziele des Bebauungsplans sind:

- Erhalt des gewerblichen Standorts als Gewerbegebiet für produzierende Betriebe.
- Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet.
- Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders des bestehenden Betriebs unter Beachtung der Belange der Wohnnutzung.
- Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Park&Ride-Parkplatzes.

Geplant ist somit die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) auf einer Gesamtfläche von ca. 12.800 m². Auf das festgesetzte Mischgebiet entfallen insgesamt etwas mehr als 600 m² und das allgemeine Wohngebiet (WA) umfasst eine Fläche von knapp 1.600 m². Von den Straßenverkehrsflächen werden zusammen etwa 1.500 m² eingenommen. Davon werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Park&Ride) rund 1.000 m² festgesetzt. Auf den Bereich der Fläche für Bahnanlagen, die als Park&Ride-Anlage genutzt wird bzw. hierfür vorgesehen ist, entfallen ca. 4.000 m² Fläche.

Auf die Festsetzung von Bestimmungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan, der somit einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB darstellt, verzichtet. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich für den Aspekt des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

7.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Natur und Landschaft

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Ergänzend hierzu bestimmt bereits der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind erfolgt.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind nicht erstmalig bebaut und weitgehend versiegelt. Bei den zur Zeit nicht baulich genutzten Grundstücken nördlich der verlängerten Ehrenfeldstraße handelt es sich um Brachgrundstücke, die zuvor bebaut waren und eine Bebauung gemäß § 34 BauGB weiterhin zulässig ist. Der Bebauungsplan setzt keine Bauflächen fest. Durch den Bebauungsplan Nr. 798 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Rahmen von § 34 BauGB zulässig waren. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001, stellt in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan dar, der durch Landschaftspläne zu konkretisieren ist.

Bodenschutz

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Insbesondere soll durch Festsetzung eines Gewerbegebiets und die Lenkung der Art der baulichen Nutzung der Standort weiterhin produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben vorbehalten sein. Die Errichtung anderer, ggf. störender Betriebe mit z.T. hohem Flächenbedarf wird ausgeschlossen. Durch die Sicherung der gewerblichen Flächen wird den Anforderung des Baugesetzbuches aus § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen." Eine Ausweisung an

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 33 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

anderer Stelle, insbesondere durch Inanspruchnahme von Freiflächen im heutigen Außenbereich wird somit vermieden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nach Ziffer 1b der gesetzlichen Anlage soll in der Einleitung des Umweltberichts auch die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, dargestellt werden. Diese Art ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht. Dieser ist bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

7.2.1 Schutzgut Mensch

Immissionen

Innerhalb des zwischen der Bessemerstraße, der Dibergerstraße, der Grottenstraße und der verlängerten Ehrenfeldstraße gelegenen innerstädtischen Baublocks befindet sich ein gewerblicher Betrieb, der das unmittelbar angrenzende Wohnen innerhalb des Plangebiets durch Immissionen beeinflusst. Beeinträchtigungen des Plangebiets sind nicht zu befürchten. Der bestehende Betrieb ist bereits heute durch den vorhandenen Wohnungsbestand in seinem Emissionsverhalten eingeschränkt.

Hinweise über Luftverunreinigungen liegen nicht vor. Durch die Planung ist hinsichtlich der Schadstoffe keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

Durch die Erweiterung der Park&Ride-Anlage sind keine nachteiligen Veränderungen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten, da bereits heute die Park&Ride-Anlage sowie deren angrenzenden Flächen beparkt werden und dieser Parkverkehr somit nicht zunimmt, sondern innerhalb des Gebiets verlagert wird.

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm von der Bessemerstraße und der Bahnstrecke belastet. Änderungen an den bestehenden Verkehrswegen oder Auswirkungen auf den Verkehr, beispielsweise eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Kinderfreundlichkeit

Im unmittelbarem Umfeld des Bebauungsplanbereichs ist an der Kleinen Ehrenfeldstraße ein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Darüber hinaus werden die Gärten der entlang der Grottenstraße gelegenen Wohngebäude zum Teil als Kinderspielflächen genutzt. Zusätzliche Wohnbauflächen werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Somit ist von einer ausreichenden Versorgung mit (privaten) Freiflächen auszugehen. Die Bereitstellung von zusätzlichen Flächen für Kinderspiel ist daher nicht notwendig.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum und ist in weiten Teilen versiegelt bzw. überbaut. Demzufolge ist es vollständig anthropogen beeinflusst.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 34 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 798 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Bochum. Ebenso enthält der Gebietsentwicklungsplan als Landschaftsrahmenplan keine Aussagen für das Plangebiet.

Im Rahmen der Planung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dabei wurde die vorhandene Flora und Fauna unter anderem durch Begehung und Kartierung erhoben und betrachtet:

Die Stadtbiooptypenkartierung Bochum aus dem Jahre 2000 stellt die gewerblich genutzten Flächen als 'vegetationsarme Biotope der Bebauung' dar. Die Blockrandbebauung mit ihren rückwärtigen Nutz- und Wohngärten an der Grottenstraße bzw. der Einmündung Dibergstraße/Bessemerstraße ist als 'fast vegetationsfreies Biotop mit hoher Versiegelung' dargestellt.

Die versiegelten Flächen der Park&Ride-Anlage sind durch Pflanzstreifen mit Ziergehölzen (Forsythie, Hartriegel, Spierstrauch) und einzelnen Platanen gegliedert. Auf den ungenutzten Rohboden-Flächen des Werksgeländes hat sich eine für Industriefolgeflächen typische Pioniervegetation aus Robinien, Birken, Sommerflieder, Brombeere und Wildrosen entwickelt. Die Stadtbiooptypenkartierung Bochum stellt diese Bereiche als 'vorwiegend aus Baumarten aufgebaute Vorwälder und Vorwaldgebüsche' dar.

Durch menschliche Nutzung entstandene Sonderstandorte können aufgrund ihrer ökologischen Standortfaktoren natürlichen Habitaten ähnlich sein und als Ersatzlebensraum dienen. Das vorliegende Plangebiet ist jedoch durch Bebauung und Verkehrsflächen größtenteils versiegelt. Aufgrund dieses hohen Versiegelungsgrades und der nur geringen Größe der Sukzessionsbereiche sind keine für frühe Sukzessionsstadien typischen Arten zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass eher ubiquitäre Arten (Allerweltsarten) trocken-warmer Biotope des Stadtgebiets die Fläche besiedeln.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope nach § 62 LG NW, Naturschutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine Grünflächen bzw. Flächen mit Erholungsfunktion.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Durch den Bebauungsplan Nr. 798 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Rahmen von § 34 BauGB zulässig waren. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

7.2.3 Schutzgut Luft und Klima

Lufthygiene

Durch das Verkehrsaufkommen auf der Bessemerstraße sowie der südlich des Plangebiets verlaufenden Hattinger Straße wird die Luftqualität im Plangebiet für die dort wohnenden und arbeitenden Menschen beeinflusst. Insgesamt gibt es keine Anhaltspunkte für besondere Belastungen, die über die übliche Hintergrundbelastung des städtisch geprägten Klimas

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 35 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

hinausgehen. Als bestandssichernder Bebauungsplan sind negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Bodenluftbelastung ist das Gebiet der Zone 0 zuzuordnen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist durch die S-Bahnhaltestelle Bochum-Ehrenfeld sowie die auf der Hattinger Straße verlaufenden Straßenbahnlinien sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Stadtklima

Das Bebauungsplangebiet ist bisher in weiten Bereichen baulich genutzt bzw. versiegelt und somit hinsichtlich der Klimaverhältnisse anthropogen beeinflusst. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen sollen gesichert werden. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (wie z. B. Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit) beinhaltet, sind diese Merkmale weiterhin nach § 34 BauGB zu bewerten. Erhebliche Störungen hieraus für das Stadtklima, insbesondere Änderung des Lokalklimas, Veränderung von Windfeldern, Be- und Entlüftung des Plangebiets sowie nächtliche Überwärmung, sind aus Sicht der Stadt Bochum nicht zu erwarten.

Die Flächenversiegelung trägt zu einer lokalklimatischen Beeinträchtigung durch Aufheizung bei. Auf Grund der geringen Vegetationsflächen besteht nur ein geringes Puffervermögen gegen klimatische Belastungen. Hinweise zu Veränderungen durch den Bebauungsplan liegen nicht vor.

Die Klimaanalyse Bochum weist für den nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der angrenzenden Bahntrasse eine Schneise für Luftaustauschprozesse aus. Eine Änderung der Funktionen dieser Klimaschneise ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

7.2.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und ist überwiegend durch verdichtete Bebauung und Verkehrstrassen umgeben. Das Plangebiet selber ist durch die drei- bis viergeschossige Bebauung als Stadtlandschaft geprägt. Als innerstädtischer Bereich gibt es somit keine Rückwirkung auf die freie Landschaft und das Landschaftsbild.

7.2.5 Schutzgut Boden

Altlasten

Für den räumlichen Geltungsbereich wurden eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung sowie Detailuntersuchungen zur orientierenden Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Die Ergebnisse sind unter Punkt 6.6.2 Altlasten dargestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 36 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) für Gewerbe- bzw. Wohnnutzungen werden eingehalten. Da die Gärten der Wohnbebauung zum Teil als Kinderspielfeld genutzt werden, ist eine Detailuntersuchung durchgeführt worden, die zeigte, dass auch die Prüfwerte der Verordnung für Kinderspielflächen eingehalten werden.

Die untersuchte Bodenluft ist unauffällig. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum. In diesem Bereich sind nach bisherigem Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen bislang nicht vor.

Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist insgesamt anthropogen überformt. Der Großteil der Fläche ist durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt. Auch die offenen Bereiche mit Aufwuchs von Pioniervegetation im Westen des räumlichen Geltungsbereichs waren ehemals bebaut und stellen den für Industriebrachen typischen Rohboden mit nur minimaler Humusaufgabe dar. Luftbilder aus dem Jahr 1976 zeigen, dass der Bereich nördlich der Kleinen Ehrenfeldstraße früher ebenfalls durch Gebäude bebaut war, die schätzungsweise zwischen 1985 und 1990 zurückgebaut wurden. Die Trümmer der Gebäude befinden sich noch immer auf den Grundstücken.

Bezüglich der Bodenverdichtung ist das gesamte Plangebiet als vorbelastet zu bewerten, da auch die Bereiche, die heute Pioniervegetation aufweisen, in der Vergangenheit durch Gebäude bebaut waren.

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich somit innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses einfachen Bebauungsplans weiterhin nach § 34 BauGB. In dieser Hinsicht erfolgt keine Änderung.

7.2.6 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Wasserschutzgebiete festgesetzt. Wasserschutzzonen werden nicht tangiert.

Grundwasser

Aussagen zu dem Grundwasserstand und -bewegungen im Plangebiet und dem daraus resultierenden Grundwasserflurabstand sowie zur allgemeinen Grundwassergüte liegen nicht vor.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 37 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades ist der Beitrag zur Grundwasserneubildung gering. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und somit der zukünftig möglichen Versiegelung.

Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen des Grundwassers liegen nicht vor. Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung haben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung ergeben.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird nicht erstmalig bebaut. Die Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch die Abwasserkanäle des vorhandenen Systems.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen über Kultur- und sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor. Ebenso gibt es derzeit keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler.

7.2.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7.3 Prognose

7.3.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Insgesamt ist bei Durchführung der Planung von keiner Verschlechterung des Umweltzustands auszugehen, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte trifft. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem vorzufindenden Bestand und sichern diesen. Weitergehende Ausnutzungsmöglichkeiten, als die bereits heute gemäß § 34 BauGB möglichen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Eine Sicherung des bestehenden Bewuchses auf den gewerblich genutzten Grundstück soll nicht erfolgen. Der Bebauungsplan zielt vielmehr auf die Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen ab. Ein Entfernen dieser Grünstrukturen bedeutet den Verlust des Biotoptyps 'Vorwald, Vorwaldgebüsch'. Die bereits sehr beschränkte Vielfalt der Pflanzen- und Tierarten wird somit weiter verringert. Eine Versiegelung dieser Flächen wirkt sich negativ hinsichtlich des Lokalklimas, der Artenvielfalt und des Biotopverbunds aus. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wäre ein Entfernen der Pioniervegetation ohne Ausgleich möglich, da es sich hierbei um Flächen handelt, die schon heute gemäß § 34 BauGB zu bewerten sind. Insofern wird die Entfernung der Pioniervegetation auf dem derzeit nicht gewerblich genutzten Grundstücksbereich nicht erst durch die Aufstellung des Bebauungsplans induziert.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 38 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtlant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

7.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Als Alternative zu der vorgesehenen Bebauungsplanung soll die so genannte Nullvariante angeführt werden: Hiernach wäre eine zukünftige Bebauung bzw. Nachfolgenutzung innerhalb des Plangebiets auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Ziele, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans hinsichtlich der Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung verfolgt werden, können dementsprechend nicht realisiert werden. Unter anderem ist, wie vom Eigentümer der Gewerbegrundstücke beabsichtigt, die Errichtung eines Lebensmittelladens möglich, der unter anderem auch durch sein Verkehrsaufkommen Auswirkungen auf die im Umfeld lebenden Menschen bewirkt.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind nicht erstmalig bebaut und weitgehend versiegelt. Bei den zur Zeit nicht baulich genutzten Grundstücken nördlich der verlängerten Ehrenfeldstraße handelt es sich um Brachgrundstücke, die zuvor bebaut waren und eine Bebauung gemäß § 34 BauGB weiterhin zulässig ist. Der Bebauungsplan setzt keine Bauflächen fest. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Durch den Bebauungsplan Nr. 798 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Rahmen von § 34 BauGB zulässig waren. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Schutz vor Immissionen

Ziel des Bebauungsplans ist es, mögliche Nutzungskonflikte der unmittelbar benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen zu vermeiden bzw. zu minimieren und ein verträgliches Nebeneinander Nutzungen im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu gewährleisten. Um diese Ziele zu erreichen, erfolgt die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dem Gewerbegebiet. Unter Punkt 6.4 'Immissionsschutz' sind die Festsetzungen begründet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen kommt es bezüglich der sonstigen Immissionen zu keiner Veränderung gegenüber der jetzigen Situation. Auf entsprechende Festsetzungen kann somit verzichtet werden.

7.5 Alternativen

Grundsätzliche Alternativen der Planung sind nicht vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 798 verfolgt im Wesentlichen die Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 39 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurden zwei Nutzungsalternativen entwickelt, die während der frühzeitigen Beteiligung sowohl den Bürgern als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgestellt wurden. Mit dem nun in Teilen zum Bebauungsplanentwurf weiterentwickelten Nutzungskonzept B, das auf die übergreifende Bestandssicherung abzielt, können die vorhandenen Nutzungsstrukturen gesichert und ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen sichergestellt werden.

Das Nutzungskonzept A stellt eine über diese reine Bestandssicherung hinausgehende Nutzungsalternative dar, die auf Grund der im Plangebiet sowie in dessen Umfeld vorhandenen Nutzungen entwickelt wurde. Hierbei wurde angestrebt, diesen Bereich langfristig auf eine Wohnnutzung mit untergeordneten Büro- und Verwaltungsnutzungen auszurichten, und somit eine homogene Entwicklung in diesem durch Wohnnutzung geprägten Quartier zu gewährleisten. Gleichzeitig sollte der bestehende Betrieb über temporäre Festsetzungen bis zu seiner Verlagerung bzw. Aufgabe gesichert und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten am Standort behalten werden. Diese Alternative wurde seitens des Betriebes abgelehnt, da hier einerseits keine Erfolgsaussichten zur Realisierung einer Wohnbebauung und andererseits ein Konfliktpotential zwischen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und den Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen wurde. Darüber hinaus steht diese Alternative im Widerspruch zu den im Laufe der Planung konkretisierten Bestrebungen der Stadt, den bereits heute gewerblich genutzten Bereich auch langfristig für Gewerbe zu sichern und wurde daher nicht weiterverfolgt. Gründe hierfür waren darüber hinaus insbesondere die zur Zeit fehlende Nachfrage nach Wohnflächen an diesem Standort und die vorhandene Nachfrage nach Gewerbenutzung der vorhandenen Gebäude auf Grund ihrer technischen Ausstattung.

7.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplans ergeben, zu überwachen.

Durch die Planung ist insgesamt keine Verschlechterung der Umweltsituation zu erwarten. Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

7.7 Zusammenfassung

Bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich in erster Linie um eine Planung im Bestand bzw. um die Sicherung der bestehenden Nutzungen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Neuversiegelung werden durch den Bebauungsplan nicht induziert. Insgesamt kommt es durch die Planung voraussichtlich zu keiner Verschlechterung der Umweltsituation.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln für das Gewerbegebiet sowie den Ausschluss von bestimmten Nutzungen reagiert der Bebauungsplan auf die bestehende Lärmsituation im Plangebiet. Damit ist die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Ziel der Planung ist die Minimierung möglicher Nutzungskonflikte.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 40 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Eine Verschlechterung der Umweltsituation ist in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Gemäß § 1a BauGB erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Ausgleich für Eingriffe im Grundsatz nicht erforderlich, da sie bereits durch das bestehende Planungsrecht zulässig waren.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

9. Verkehrliche Anbindungen

9.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die verlängerte Ehrenfeldstraße sowie die östlich bzw. südlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzende Grottenstraße bzw. Dibergstraße erschlossen.

Über die unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufende Bessemerstraße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die S-Bahn Haltestelle "Bochum-Ehrenfeld" und den Haltepunkt "Bergmannsheil", über den die Straßenbahnlinien 308 und 318 verkehren, an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen.

10. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 798 nicht betroffen.

11. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	12.830 m ²
Mischgebiet	620 m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.590 m ²
Verkehrsflächen	570 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P+R)	980 m ²
Flächen für Bahnanlagen (P+R)	4.050 m ²
Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 798	20.640 m ²

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 41 -

Vorlage Nr. 20060955/00

Stadtkamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

12. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Bochum keine Folgekosten.

Zu b)

Der Bebauungsplan 798 - Dibergstraße/Grottenstraße -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 02.11.2005 in Kraft gesetzt.