

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Stadt Bochum

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 810 - Auf der Heide -

für ein Gebiet südlich der Straße "Auf der Heide" von Haus-Nr. 6 - 30

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
3. Bestand und bestehende Planungen
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept und weitere informelle Planungen
 - 3.3.2 Flächennutzungsplanung
 - 3.3.3 Bebauungspläne
 - 3.3.4 Landschaftsplan
 - 3.4 Sonstige Fachplanungen anderer Träger
4. Planverfahren
5. Planinhalt
 - 5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen / Grundsätze der Abwägung
 - 5.2 Festsetzungen
 - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.3 Kennzeichnungen
 - 5.4 Hinweise

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

6. Erschließung
7. Flächenbilanz
8. Kosten

Teil II

9. Umweltbericht
 - 9.1 Einleitung
 - 9.1.1 Kurzdarstellung der Planung
 - 9.1.2 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
 - 9.2 Umweltauswirkungen
 - 9.2.1 Menschen
 - 9.2.2 Biotoptypen und Tiere
 - 9.2.3 Boden / Altlasten
 - 9.2.4 Wasser / Niederschlagswasser
 - 9.2.5 Klima / Luft
 - 9.2.6 Landschaft
 - 9.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 9.2.8 Wechselwirkungen
 - 9.2.9 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 9.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 9.3 Zusätzliche Angaben
 - 9.3.1 Methodische Angaben
 - 9.3.2 Überwachung (Monitoring)
 - 9.3.3 Zusammenfassung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Teil I

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 810 - Auf der Heide - umfasst eine Fläche von 3,8 ha. Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Altenbochum, südlich der Straße "Auf der Heide" und nordwestlich der Steinkuhlstraße. Diese Straße stellt die nördliche Begrenzung des Plangebietes dar. Im Süden wird es durch eine Grünfläche (Verbandsgrünfläche Nr. 27), im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 1027 und im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 1159 begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 810 ist in der Plankarte durch Planzeichen eindeutig gekennzeichnet.

Das Gelände des Plangebiets ist von Norden nach Süden abfallend.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan soll der Sicherung von Flächen für Gewerbe im Produktions- und Dienstleistungsbereich dienen. Eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Einzelhandel, Freizeit- und Vergnügungsangeboten durch einschlägige Vorhaben entspricht nicht den stadtplanerischen Zielen zur Sicherung von Flächen für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistung. Die Aufgabe der sonstigen 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, Dienstleistung und Handwerksbetriebe zu erhalten. Zur Verwirklichung dieser Ziele bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810, denn heute sind Entwicklungen erkennbar, die diesem Ziel entgegenstehen:

- c Dokumentiert durch den Bauantrag eines Discountmarktes, besteht Ansiedlungsdruck seitens des Einzelhandels in das Plangebiet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 11. März 2003 das Zentrenkonzept Bochum beschlossen, das eine Förderung der integrierten Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren vorsieht. Zu diesem Zweck sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente an nicht-integrierten Standorten, u.a. mit dem Instrument der Bauleitplanung, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem dieser Zentren. Auf der Grundlage der für das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses rechtskräftigen Bebauungspläne wäre eine Lebensmittelmarktansiedlung planungsrechtlich nicht zu verhindern. Es wären negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungszentren zu befürchten. Eine Einzelhandelsnutzung ist im Plangebiet bereits vorhanden, weitere Ansiedlungen sind ohne eine Reaktion der städtebaulichen Planung zu befürchten. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungs- oder

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

zentrenrelevanten Sortimenten 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 Ziel des Bebauungsplans, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet im Sinne der allgemeinen Konzeptionen zu beschränken, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere in angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen, und das Bochumer Zentrengefüge durch die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe vermieden werden.

Zudem widerspräche die Ansiedlung von Einzelhandel dem Ziel der Stadt Bochum, die Flächen im Plangebiet für die Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu sichern. Aus diesen Gründen soll die Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet planerisch gesteuert werden.

- C Aufgrund des Ziels, diese Flächen für die Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu sichern und um Spannungen aufgrund von Störungen wie Verkehrserzeugung oder nächtlicher Lärmerzeugung zu verhindern, soll die Ansiedlung von Gaststätten, Discotheken, Sportstätten, Spielhallen oder sexuellen Angeboten ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen führen in Gewerbegebieten zu Flächenverbräuchen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären.
- Trotz der Lage im Gewerbegebiet sind im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang Wohnnutzungen entstanden. Die Planung soll hier Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen lösen.
- C Zur Sicherung der Flächen im Plangebiet für gewerbliche Produktion und Dienstleistung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 810 werden somit folgende Ziele definiert:
 - C Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben,
 - C Bewältigung von Spannungen durch die unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe,
 - C Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel in Bochum,
 - C Ausschluss der Ansiedlung von Gaststätten, Schankwirtschaften, Restaurants, Gewerbebetrieben mit Musikdarbietungen, Versammlungsstätten, Sportstätten (z.B. Bowling, Fitnessstudios etc.), Vergnügungsstätten, Spielhallen,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

- c Ausschluss der Ansiedlung von Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Centern, Bordellen, Dirnenunterkünften, Massagesalons u.ä.

3. Bestand und bestehende Planungen

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch die Nutzungen Gewerbe und Wohnen charakterisiert.

Im nördlichen Bereich entlang der Straße "Auf der Heide" besteht eine Mischung aus Wohnhäusern in Form von vorwiegend zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gewerblichen Nutzungen, auch ein Einzelhandelsbetrieb (Verkauf von Computern) und ein Backshop haben hier ihren Standort. Dabei überwiegt die Wohnnutzung mittlerweile im östlichen Bereich entlang der Straße "Auf der Heide", während westlich gewerbliche Nutzungen ein größeres Gewicht haben. Trotz der Festsetzungen von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen als Gewerbegebiet (GE) hat sich somit eine deutliche Präsenz der Wohnnutzung im Plangebiet etabliert. Die Wohnbebauung ist zum großen Teil nicht mehr der privilegierten Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zuzuordnen. Die Bebauungsstrukturen präsentieren sich heterogen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes dominieren gewerbliche Nutzungen, entsprechend bestehen hier deutlich größere Baukörper. Es finden sich auch Höfe innerhalb der Bebauung, an denen verschiedene Betriebe ihren Standort haben.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab.

Auch die Umgebung des Plangebietes zeigt sich heterogen. Nördlich, westlich und nordöstlich der Straße "Auf der Heide" findet sich vorwiegend Wohnbebauung, im nordwestlichen Bereich auch Gewerbe, während sich südlich eine Grünfläche mit Sportanlagen sowie eine Kleingartenanlage anschließen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Straße "Auf der Heide" und die Steinkuhlstraße erschlossen. Auch die gewerblichen Nutzungen im südlichen Planbereich haben Zufahrten an die Straße "Auf der Heide". Eine Ausnahme stellt das Gelände im Westen des Plangebietes dar, das auch von der Steinkuhlstraße erschlossen ist.

Über die nördlich des Plangebiets verlaufende Straße "Auf der Heide" ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Diese Straße führt in südöstlicher Richtung unmittelbar auf den Nordhausen-Ring. In nördlicher Richtung ist über die Wasserstraße und weiter über die Wittener Straße bzw. Universitätsstraße die Bochumer Innenstadt erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Steinkuhlstraße und die Wasserstraße, in denen die Buslinien 356 und 360 verkehren, an das öffentliche Personennahverkehrssystem

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

angeschlossen. In einer Entfernung von zwei Haltestellen besteht Anschluss an die U35 in Richtung Hauptbahnhof oder Universität.

Infrastruktureinrichtungen (u.a. Einzelhandel, Kindergärten, Schulen, etc.) sind im Stadtteil vorhanden.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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 Entwicklungsschwerpunktes 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.

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum und Hagen stellt für das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

“Die ASB des Gebietsentwicklungsplanes dienen gemäß 3. DVO zum LPIG der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Ziel 6

- (1) Die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne sind vorrangig und konzentriert aus den Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln.
- (2) Hierbei ist, soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind.

Erläuterung:

Die dargestellten ASB umfassen neben Wohnbauflächen auch alle Flächen, die mit dieser Funktion zusammenhängen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten. Sie schließen auch gemischte Bauflächen, gewerblich genutzte bzw. zu nutzende Flächen unter 10 ha und Abstandsflächen ein".¹

3.3 Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept und weitere informelle Planungen

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.

¹ Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum und Hagen, Textliche Darstellung und Erläuterung.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

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. Zentren- und Nahversorgungsbereiche liegen nicht in der räumlichen Nähe des Plangebiets.

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 Standorten unter Beachtung eines angemessenen Bestandsschutzes - der auch die Interessen der Eigentümer würdigt - entgegengewirkt werden." Für die Bauleitplanung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass außerhalb der dargestellten Zentren Einzelhandel nur in völlig untergeordneten Maße zugelassen werden soll. Die entsprechenden Regelungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO zu treffen."

Um die Entwicklung im Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, wird zur Zeit der 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' erarbeitet. 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 Schiefelage" insbesondere im 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.

Das Plangebiet liegt eindeutig außerhalb von Zentren- und Nahversorgungsbereichen, die der Masterplan Einzelhandel für Altenbochum folgendermaßen definiert:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

“Das Zentrum Altenbochum liegt südöstlich des Stadtkernes. Es ist über die Wittener Straße (B 226) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über einen Straßenbahn-Haltepunkt innerhalb des Stadtteilzentrums. (...) Das Stadtteilzentrum weist eine zweiteilige Struktur auf. Der größere Teil zieht sich als typisches straßenbegleitendes 'Ruhrgebietszentrum' entlang der Wittener Straße zwischen den Einmündungen Freigrafendamm und Frielinghausstraße. Die Magnetbetriebe befinden sich an den östlichen und westlichen Rändern, so dass das Zentrum eine Knochenstruktur aufweist. Der Besatz an den einmündenden Straßen entlang der Wittener Straße reicht für eine Aufweitung des Zentrums nicht aus.

Der zweite kleinere und übersichtlichere Teil liegt an der Wasserstraße zwischen den Einmündungen Kettelerstraße und Am Pappelbusch. Hier befindet sich beinahe ausschließlich Handelsbesatz.”

Eine funktionale und räumliche Anbindung des Standortbereichs an die beiden Teile des Zentrums Altenbochums oder die eigenständige Ausbildung eines Nahversorgungsbereichs durch das Plangebiet ist nicht gegeben.

Die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtbereich von Bochum wurden im Masterplan Einzelhandel, Stand April 2005, folgendermaßen festgelegt und dienen dem Bebauungsplan als Grundlage bei der Steuerung von Einzelhandel:

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Schnittblumen
- Babyartikel
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bettwaren, Matratzen
- Bücher
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Erotikartikel
- Foto/Optik/Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör, Kunstgewerbe/Bilder
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer
- Computer und Kommunikationselektronik
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Musikalienhandel
- Nahrungs- und Genussmittel

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Nähmaschinen
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutik, Reformwaren
Sanitätswesen
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Abgepasste Teppiche
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Uhren/Schmuck
Waffen/Jagdbedarf
Zeitungen, Zeitschriften

Dabei sind für Bochum Schnittblumen, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutik sowie Reformwaren auch nahversorgungsrelevant.

Diese Sortimentsliste stellt eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Feinsteuerung des Einzelhandels in der Stadt Bochum dar, wie sie nach aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich ist. Der Masterplan Einzelhandel führt hierzu aus: „Die Bochumer Sortimentsliste dient dazu, den Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen. Eine solche Sortimentsliste dient des Weiteren als Grundlage für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten). Dient ein als Sondergebiet festgesetzter zentraler Versorgungsbereich der Nah- oder Grundversorgung, ist klar, dass beim Einzelhandel in diesen Zentren innenstadtprägende Sortimente nur in einem sehr engen Rahmen zulässig sind, der durch die Funktion einer örtlichen ergänzenden Grundversorgung gezogen wird. Bei Bau- und Heimwerkermärkten, Gartencentern, Möbel- und Einrichtungshäusern und anderen Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden mit Hilfe der Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente die branchentypischen Neben- und Randsortimente aus den zentrenrelevanten Bereichen qualitativ und quantitativ eingegrenzt (sog. "Sortimentsbindung"). Die sich aus der Bebauungsplanung ergebenden Sortimentsbindungen werden dann in der Regel durch entsprechende Nebenbestimmungen bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben umgesetzt. In den Baugenehmigungen erscheinen dann Listen mit zulässigen Sortimenten (Positivliste) oder ausgeschlossenen Sortimenten (Negativliste). Für das Zentrenggefüge können aber nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten „gefährlich“ werden. Dies gilt insbesondere für Lebensmitteldiscounter und für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Hier geht es darum, mit Hilfe der Sortimentslisten vor allem in randlich gelegenen Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und dadurch das Zentrengefüge zu schützen.“

Der Ausschluss der o.g. zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet wird damit begründet, dass diese Sortimente zentrenbildend für die Bochumer Innenstadt sowie das Zentrum Altenbochum sind. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, die Sortimente aus der o.g. Liste führen, sind negative Auswirkungen auf die Zentren befürchtet. Im 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' werden die Zentren folgendermaßen qualifiziert:

Bochum-Hauptgeschäftszentrum: „Die Stadtmitte, in dem sich das Hauptgeschäftszentrum von Bochum befindet, besitzt mit rd. 244.750 qm deutlich den höchsten Anteil an der Verkaufsfläche und mit rd. 162 % eine hohe Gesamtbindungsquote. In allen Bedarfsbereichen sind erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Besondere Bedeutung besitzt der mittelfristige Bedarfsbereich. (...) Das Hauptgeschäftszentrum hat sich innerhalb der Ringstraßen entwickelt und bleibt bis auf eine Ausnahme im Süden innerhalb dieser klaren städtebaulichen Begrenzung. Die zentrale Achse des Hauptgeschäftszentrums besteht aus der Kortumstraße. Sie weist eine Längenausdehnung von Nord nach Süd von in etwa 1000 m auf. Entlang dieser Achse besteht ein hoch verdichtetes Einzelhandelsangebot, die als Fußgängerzone konzipiert ist. Hinzu kommt noch die Massenbergstraße sowie die Bongardstraße (Boulevard), die nicht zu der Fußgängerzone gehören. Diese bilden neben der Huestraße das Tor zum Hauptbahnhof. Die beschriebene Hauptlage verfügt über eine kompakte Anordnung und über starke Magnetbetriebe, die ein abwechslungsreiches Angebot in der gesamten Hauptlage garantieren. Die Aufenthaltsqualität wird durch Plätze und einmündende Straßen entlang der Achse, die den Achsenverlauf akzentuieren, sowie durch das gepflegte Erscheinungsbild der Innenstadt positiv beeinflusst. Weiterhin besteht in diesem Bereich ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen. Gleichfalls auffallend und ungewöhnlich für das Hauptgeschäftszentrum eines Oberzentrums ist das Fehlen eines Warenhauses. Ebenso sind bedeutende und z.T. schon länger andauernde (Teil-)Leerstände in der Innenstadt vorhanden (u.a. Stadtbadgalerie; ehem. Kaufhaus Kortum; Rathaus-Center).“

Altenbochum: „Der Bezirk hat eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.450 qm. Die Bindungsquote ist mit rd. 55 % auf einem geringen Niveau. In allen Bereichen kommt es zu Kaufkraftabflüssen. Mit rd.82 % ist die Bindungsquote des kurzfristigen Bedarfsbereiches am höchsten(...). Das Angebot der Handelsbetriebe umfasst

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Somit ist das Zentrum in erster Linie auf die Grundversorgung ausgerichtet.“

Aus dem 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' ergibt sich, dass die im Bebauungsplan Nr. 810 ausgeschlossenen Sortimente in Gänze für die dem Hauptgeschäftszentrum und dem Zentrum Altenbochum zugedachte Versorgungsfunktion von Bedeutung sind. Darüber hinaus stehen innerhalb des Zentrumsbereichs allein durch die Reaktivierung der bestehenden Leerstände Potentialflächen zur Unterbringung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit solchen Sortimenten zur Verfügung. Für das Zentrum Altenbochum spielen insbesondere die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine große zentrenbildende Rolle. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit solchen Sortimenten außerhalb der Zentrenbereiche bzw. innerhalb des Plangebiets ist daher nicht Ziel der Stadt Bochum.

Sicherung von Gewerbeflächen

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. „Der Bestand an zurzeit noch verfügbaren Gewerbeflächen hat sich auch in den letzten Jahren weiter verringert. Um im regionalen und landesweiten, aber auch (inter-) nationalen Standortwettbewerb mithalten zu können, muss es deshalb vordringliches Ziel der Stadt Bochum sein, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten.“²

3.3.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bochum als Gewerbliche Baufläche „G“ dargestellt. Die Planung eines Gewerbegebietes ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch die Festsetzung des nördlichen Plangebietes als Mischgebiet entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB. Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird dadurch nicht aufgegeben. vielmehr wird eine „artverwandte“ Gebietsart festgesetzt, die sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen Entwicklung rechtfertigt.³

3.3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138, rechtskräftig seit 1966, der dort Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Teilbereiche liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 183, rechtskräftig seit 1966, und im

² Stadt Bochum, Amt für Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung. Jahresbericht 2004. Bochum, 2005
³ Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Baugesetzbuch Kommentar, §8 Rd-Nr. 11

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 183 a, rechtskräftig seit 1980. Auch diese beiden Pläne setzten für das hier zu Grunde liegende Plangebiet Gewerbegebiet (GE) fest.

3.3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

3.4 Sonstige Fachplanungen anderer Träger

Sonstige Fachplanungen anderer Träger im Plangebiet sind nicht bekannt.

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 810 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 23.09.2003 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 24.10.2003.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 20.07.2004 zur Sicherung der Planung für das Gebiet des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.11.2005 bis zum 23.12.2005 statt. Die Planung wurde am 08.12.2005 im Zuge der Bürgerversammlung in der Vels-Heide-Schule erörtert.

Ein Scopingtermin fand am 04.04.2006 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25. November 2005.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 13.07.2006 - 14.08.2006 statt. Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

5. Planinhalt

5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen / Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte 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.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange der Eigentümer, eine möglichst ertragsreiche Nutzung ihrer Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption, der Sicherung von Gewerbeflächen und der planerischen Behandlung von Immissionskonflikten aufgrund der hier entstandenen Wohnnutzung. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt.

Das große Gewicht der oben beschriebenen Belange wird in diesem Plangebiet dadurch konkretisiert, dass es den Belangen des Eigentümers auf eine unveränderte Beibehaltung des geltenden Rechts vorgezogen wird. 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.

Allerdings wird nicht in die ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt.

Dies geschieht aus folgenden Gründen:

Wie oben dargelegt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine nicht-integrierte Lage außerhalb des Bochumer Zentrengefüges. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erwarten.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend gewerblich genutzten Bereich, in dem sich eine Reihe von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben angesiedelt haben.

In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die weitere Festsetzung ausreichend bemessener Gewerbe- und Industriegebiete als zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Gebietsausweisungen resultierenden Konflikte mit benachbarten Nutzungen machen es erforderlich, dass die bereits vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale auch weiterhin gewerblich genutzt werden. Die Ansiedlung von anderen Nutzungen, wie Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke führen darüber hinaus zu erhöhten Flächenverbräuchen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären.

Weitere Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Sportstätten, Versammlungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten, zu denen neben Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken auch Nachtlokale sowie Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sowie Bordelle zählen, verkehrsintensive Betriebe)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

werden auch ausgeschlossen, um mögliche Störungen der bestehenden gewerblichen und Wohnnutzungen auch aufgrund der bestehenden Erschließungssituation zu verhindern.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, ist es somit das planerische Ziel der Stadt Bochum, die vorhandenen Gewerbeflächen außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zentren den Betrieben der Produktion, unternehmensbezogenen Dienstleistungen und dem Handwerk vorzubehalten, während kundenorientierte Dienstleistungen und Einzelhandelsbetriebe innerhalb der gewachsenen Zentren konzentriert werden sollen.

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist auch die Vermeidung von Immissionskonflikten. Entlang der Straße Auf der Heide ist Wohnbebauung entstanden, im hinterliegenden Bereich dominieren gewerbliche Nutzungen, die deshalb teilweise durch die von Wohnnutzung geprägten Bereiche erschlossen werden.

Eine solche Vermischung von nur schwer zu vereinbaren Nutzungen birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten in sich, die im Bebauungsplan 810 behandelt werden. Zudem ist die unmittelbar südlich anschließende Kleingartenanlage zu berücksichtigen. Ziel ist es dabei, den gegebenen Schutzanspruch der Wohnnutzung im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu sichern, ohne in ausgeübte gewerbliche Nutzungen einzugreifen.

5.2 Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE)

Der Bebauungsplan Nr. 810 - Auf der Heide - setzt für seinen Geltungsbereich Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO und Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit einer Gliederung der Gebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO fest. Die Gewerbegebiete werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen für die südlichen Teile des Plangebietes, die Mischgebiete für die nördlichen Teile entlang der Straße "Auf der Heide", in denen sich Wohnnutzung entwickelt hat, festgesetzt.

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

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Versammlungsstätten
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen
5. Betriebe zur Beseitigung, Verwertung oder Lagerung von Abfällen
6. Tankstellen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

7. gewerbliche Sportanlagen
8. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
9. Vergnügungsstätten
10. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
11. Speditions- und Logistikbetriebe
12. Taxi- Unternehmen

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf.

Ein Immissionsgutachten liegt vor. Das Gutachten stellt fest, dass durch die gegenwärtig ansässigen Betriebe keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte verursacht werden. Jedoch können durch möglicherweise in Zukunft entstehenden Nachtbetrieb und durch Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen zusätzliche, die Richtwerte überschreitende Emissionen entstehen.

Der Ausschluss von Nutzungen wird einerseits damit begründet, Störungen der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen zu verhindern sowie andererseits damit, dass Flächen, die überwiegend produzierendem Gewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben vorbehalten sein sollen, verloren gehen. Auf Grund ihres Flächenverbrauchs würden durch diese Ansiedlungen den gewerblichen Nutzungen an diesem Standort Flächenanteile entzogen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären. Verkehrs- und publikumsintensive und i.d.R. nächtlich störende Nutzungen wie das Freizeitgewerbe oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störungen und Konflikte durch die Nutzungen selbst und durch deren Publikumsverkehr zu vermeiden. Dies gilt insbesondere auch für Störungen, die sich auf das Mischgebiet auswirken können. Gründe sind die unmittelbare Nachbarschaft und die Erschließungssituation, die unvermeidlich den erzeugten Verkehr durch das Mischgebiet leiten würde. Betriebe zur Beseitigung, Verwertung oder Lagerung von Abfällen werden ausgeschlossen, da ihr Flächenverbrauch den o.g. Zielsetzungen zur Sicherung des Gebietes für Betriebe der Produktion, unternehmensbezogene Dienstleistungen und das Handwerk zu sichern und von ihnen regelmäßig Störungen ausgehen, die nicht durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln gemindert werden können (z.B. Geruchsbelästigungen). Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungs- und Vergnügungsstätten sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

ausgeweitetes Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln.

Hinzu käme hier, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, dass die durch die Genehmigung einer solchen Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird entsprechend den Ergebnissen des Immissionsgutachtens gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Diese Gliederung erfolgt zum einen hinsichtlich der oben genannten jeweils zulässigen Nutzungen in den einzelnen Gebietsteilen, zum anderen hinsichtlich der Schallemissionen. In den jeweiligen Teilbereichen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Gebiete	IFSP in dB (A) je qm	
	tagsüber (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
GE 1	65 dB (A)	50 dB (A)
GE 2	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 3	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 4	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 5	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 6	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 7	60 dB (A)	50 dB (A)
GE 8	60 dB (A)	50 dB (A)

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel L_{WA} der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel $L_{WA,zul}$ nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = \text{IFSP} + 10 \cdot \lg(S / S_0)$$

mit S Fläche des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks ($S_0 = 1 \text{ m}^2$)

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der gemäß TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- bzw. Betriebsgeräusche folgende Werte nicht überschreitet:

- a) das dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} - 20 \cdot \lg(s / s_0) - 8$$

mit s Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort ($s_0 = 1 \text{ m}$)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

oder

- b) einen Irrelevanzwert, der am maßgeblichen Immissionsort 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach Punkt 6.1 TA Lärm liegt.

Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu führen.

Das Immissionsgutachten sagt aus, dass durch diese Festsetzung nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen wird.⁴

Die Ausschlussgründe hinsichtlich einer für das Gebiet nicht verträglichen Verkehrserzeugung gelten auch für den Einzelhandel. Es wird zudem die o.g. Zielsetzung verfolgt, die integrierten Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren nicht durch Ansiedlungen von Einzelhandel in Gewerbegebieten zu gefährden oder zu beeinträchtigen. Dies ist ein zusätzlicher Ausschlussgrund für zentrenrelevanten Einzelhandel, somit wird der gesamte Einzelhandel in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Einzelhandel, bei dem es sich hierbei um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt, soll jedoch ausnahmsweise zulässig sein. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass solche Produktionsverkaufsstellen nicht ausgeschlossen werden, um die vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe nicht in dieser Nutzungsmöglichkeit einzuschränken.

Mischgebiete

Die Festsetzung von Mischgebiet in Verbindung mit einer Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO im nördlichen Bereich des Plangebietes reagiert auf die Entwicklung, die dieser Bereich in den vergangenen Jahrzehnten durchlaufen hat. Die Wohnnutzung hat sich hier mit einem deutlichen Gewicht herausgebildet, so dass nicht mehr der Charakter eines Gewerbegebietes besteht. Zudem ist die Wohnbebauung zum großen Teil nicht mehr der privilegierten Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zuzuordnen. Jedoch hat die gewerbliche Nutzung auch in diesem Teil des Plangebietes ein deutliches Gewicht, so dass aus der Betrachtung des Bestandes hinaus die Festsetzung eines Mischgebietes am besten den Gegebenheiten entspricht. Zudem wird auf diese Weise dem Schutzbedürfnis der Wohnbebauung besser Rechnung getragen als mit der bisherigen Festsetzung von Gewerbegebieten. Die Festsetzung eines Mischgebietes angrenzend an ein Gewerbegebiet entspricht der von der BauNVO vorgegebenen Rangfolge und entspricht dem Gebot des § 50

⁴ RWTÜV Systems GmbH, Gutachten: Geräuschimmissionen und -emissionen durch Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 810 "Auf der Heide" der Stadt Bochum. Essen 2005, S.16: "Damit stellen die vorgeschlagenen immissionswirksamen Schalleistungspegel für die derzeitigen Betriebe unseres Erachtens keine Einschränkung dar. Sie ermöglichen den einzelnen Betrieben darüber hinaus eine angemessene Erweiterung ihrer derzeitigen Tätigkeiten".

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

BImSchG. Auch für das festgesetzte Mischgebiet werden bestimmte Arten baulicher Nutzungen eingeschränkt.

Wohnen ist im festgesetzten Mischgebiet MI1 allgemein zulässig und im MI2, bis auf das so genannte privilegierte Wohnen (Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber, etc.) unzulässig. Die Gliederung erfolgt anhand des Kriteriums, ob im jeweiligen Gebietsteil bereits Wohnnutzung enthalten ist. Es soll verhindert werden, dass die Wohnnutzung weiter an die gewerblichen Nutzungen heranrückt oder sich in denjenigen Gebietsteilen entwickelt, in denen sie bislang nicht besteht und die für die Erschließung des Gewerbegebietes notwendig sind. Zwischen den bestehenden Wohnhäusern, die sämtlich straßenbegleitend angeordnet sind und den rückwärtigen gewerblichen Nutzungen bleibt so ein zusätzlicher "Pufferstreifen" erhalten. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass die Erschließung der Gewerbegrundstücke durch die nördlichen Mischgebiete erfolgt. Darüber hinaus bieten die festgesetzten Gebiete MI2 die Möglichkeit zur Ansiedlung und Entwicklung von (verträglichen) Gewerbebetrieben, was dem Ziel der Stadt Bochum der Sicherung von Gewerbeflächen entspricht. Eine Ausweitung der Wohnnutzung entlang der Straße Auf der Heide ist zudem aufgrund der Belastungen durch den Straßenverkehr nicht Ziel der Stadt Bochum. Eine durch die Stadt Bochum erarbeitete Untersuchung der Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm zeigt dies auf: "Die Berechnung an der nördlichen Fassade des Gebäudes "Auf der Heide" 18 ergab Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Der schalltechnische Orientierungswert wird am Tag und in der Nacht um 2 bzw. 4 dB(A) überschritten."

Durch die Planung wird der Verkehrslärm nicht erhöht. Ein städtebaulicher Missstand besteht wegen der Überschreitungen um 2 bzw. 4 dB(A) an den nördlichen Fassaden nicht.

Die Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt, da die gem. § 6 BauNVO allgemein zulässige und ein Mischgebiet mitprägende Nutzung "Wohnungen" nicht für das gesamte Gebiet, sondern nur für Gebietsteile im Rahmen der Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen wird. Das Gesamtgebiet behält somit die nach der Baunutzungsverordnung vorgesehene allgemeine Zweckbestimmung, diese muss sich nicht auf alle Gebietsteile erstrecken.

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

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

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten
2. Versammlungsstätten
3. gewerbliche Sportanlagen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Vergnügungsstätten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

7. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des im Mischgebiet MI 1 vorhandenen und in der Plankarte gekennzeichneten Einzelhandelsbetriebes – Verkauf von Computern - sind gem. § 1 Abs.10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf sich die Verkaufsfläche des Betriebes um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche erhöhen.

In den Mischgebieten MI 2 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

1. Wohnungen, außer Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten
3. Versammlungsstätten
4. gewerbliche Sportanlagen
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen
7. Vergnügungsstätten
8. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf.

Mit diesen Festsetzungen soll auf den Schutzanspruch des Mischgebietes und insbesondere der hier vorhandenen Wohnnutzung reagiert werden. Publikumsintensive und i.d.R. nächtlich störende Nutzungen wie das Freizeitgewerbe

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störungen und Konflikte durch die Nutzungen selbst und durch deren Publikumsverkehr zu vermeiden. Ein Immissionsgutachten zu dieser Thematik liegt vor.

Der Ausschluss nicht gewerblich legitimierter Wohnnutzung dient der Gliederung des Gebietes. Ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereiche mit in Folge sich verschärfenden Immissionskonflikten wird hierdurch vermieden.

Das Zentrenkonzept Bochum sieht eine Förderung der integrierten Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren vor. Zu diesem Zweck sollen zentrenrelevante Sortimente an nicht-integrierten Standorten, u.a. mit dem Instrument der Bauleitplanung, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem dieser Zentren. Eine Ansiedlung solcher Nutzungen würde also dieses Ziel unterlaufen und es wären negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur bzw. Nahversorgungsbereiche zu befürchten. Aus diesem Grund muss im Bebauungsplan planerisch reagiert werden, indem die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird.

Einzelhandel auch mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, bei dem es sich hierbei um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt, soll jedoch ausnahmsweise zulässig sein. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass solche Produktionsverkaufsstellen nicht ausgeschlossen werden, um die vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe nicht in dieser Nutzungsmöglichkeit einzuschränken.

Festsetzungen gem. § 1 Abs.10 BauNVO

Im Plangebiet sind bereits zwei Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Dies sind der Backshop einer Bäckerei im Osten des Plangebietes und ein Computerhandel im Nordwesten des Plangebietes. Bestehende Nutzungen sollen über den reinen Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert werden. Ihnen sollen zudem noch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, um nicht übermäßig in das Eigentum an diesen Stellen einzugreifen. Der Backshop ist durch die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Produktionsverkaufsstellen erfasst und bedarf somit keiner weiteren planerischen Behandlung. Der Computerhandel wäre aufgrund der Festsetzungen im Mischgebiet nicht zulässig. Deshalb soll er über die sogenannte

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

“Fremdkörperfestsetzung” des § 1 Abs. 10 BauNVO ⁵ in seinen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden:

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des im Mischgebiet MI 1 vorhandenen und in der Plankarte gekennzeichneten Einzelhandelsbetriebes – Verkauf von Computern - sind gem. § 1 Abs.10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf sich die Verkaufsfläche des Betriebes um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche erhöhen.

Durch die Festsetzung wird im Rahmen des Bestandsschutzes eine geringfügige Erweiterung des Betriebs auf der Grundlage der geltenden Baugenehmigungen ermöglicht. Die Erweiterung wird jedoch insofern eingeschränkt (10%), als dass sie hinsichtlich des prozentualen Anteils als nicht wesentlich angesehen werden kann. So ergibt sich lediglich ein gewisser Spielraum, beispielsweise für Umbau- oder Renovierungsarbeiten von Gebäuden oder Räumen, ohne eine “echte” Erweiterungsmöglichkeit darzustellen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Gewerbegebiet unverändert aus den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen für das Plangebiet übernommen.

Für die Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung – hier der Grundflächenzahl – liegt gem. §17 BauNVO in einem Mischgebiet bei 0,6. Diese Obergrenze kann nur unter bestimmten Bedingungen überschritten werden, die hier nicht vorliegen. So bestehen keine besonderen städtebaulichen Gründe, denn die Festsetzung eines Mischgebietes angrenzend an ein Gewerbegebiet entspricht der von der BauNVO vorgegebenen Rangfolge und entspricht dem Gebot des §50 BImSchG. Wie oben dargestellt begründet sich die Notwendigkeit der Festsetzung eines Mischgebietes und dessen Gliederung durch die gewachsene Situation und das damit eingetretene Erfordernis der planerischen Sicherstellung des Immissionsschutzes. Die hier stattfindende Reduzierung resultiert somit aus der eingetretenen Entwicklung im nördlichen Teil des Plangebiets. Eine Reduzierung des Grundstückswertes ist aber schon daher nicht zu befürchten, weil durch die Zulässigkeit der Wohnbebauung im MI 1 eine Aufwertung erfolgt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Regelung des §19 Abs.4 im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 die Möglichkeit besteht, etwa durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen oder unterirdischen Anlagen die GRZ bis zum Wert von 0,8 zu überschreiten und so die gleiche Ausnutzbarkeit zu erzielen wie im Falle des Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8.

5

Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend aus den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wobei ein Abstand von 8 m zur Straße "Auf der Heide" eingehalten wird. Dort, wo Baugrenzen im südlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der Planung verändert werden, wird ein Abstand von 3 m zu den Grenzen eingehalten.

Zwischen den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche "Auf der Heide" sind keine Nebenanlagen zulässig. Diese Flächen sind mit Rasen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung kann zur Anlage notwendiger Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden. Konkretisierend wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in diesem Bereich nicht zulässig sind.

5.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Erschließung von Grundstücken des Gewerbegebietes dient die Festsetzung von mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen. Diese werden aus den bestehenden Plänen übernommen und der heutigen baulichen Situation angepasst.

Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Stadtwerke Bochum. Diese sichern bestehende Leitungen und so die Versorgungssicherheit im Plangebiet. Die Stadtwerke Bochum erklären sich zur Übernahme etwaiger Entschädigungskosten bereit.

5.3 Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", gekennzeichneten Flächen liegen im Bereich der ehemaligen Deponie Steinkuhlstraße.

Der Boden wurde gutachterlich untersucht. Der gekennzeichnete Bereich ist mit einer anthropogenen Auffüllung überdeckt.

Für die Nutzung Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke sind hinsichtlich des Oberbodens keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV zu verzeichnen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Bei tieferen Eingriffen in den Boden (ab ca. 1 m) können Bodenbelastungen angetroffen werden, die Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen.

Da auf der Altdeponie eine Bodenluftabsauganlage betrieben wird, sind bei Bauvorhaben innerhalb der gekennzeichneten Fläche ggf. Sicherungsmaßnahmen in Form von Bodenluftdrainagen erforderlich. Diese Maßnahmen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bochum abzustimmen.

Altlasten

Der Boden wurde gutachterlich untersucht. Altablagerungen der ehemaligen Deponie Steinkuhlstraße erstrecken sich bis in den südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes. Dieser Bereich ist gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Der größte Teil des Plangebietes ist mit einer anthropogenen Auffüllung überdeckt.

Für die Nutzung Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke sind keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV zu verzeichnen.

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

Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, vorzulegen.

Beim Abriss von Gebäuden und der Entsiegelung versiegelter Flächen sind diese Bereiche auf Bodenbelastungen zu überprüfen.

Wegen der nicht auszuschließenden Beeinflussung durch die ehemalige Deponie Steinkuhlstraße ist die Nutzung des Grundwassers im Plangebiet ausgeschlossen, sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit der Nutzung nachgewiesen wird. Diese Kennzeichnung dient dem Schutz vor gesundheitlichen Gefährdungen.

5.4 Hinweise

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Kampfmittel

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 33 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

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.

Methanzuströmungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum. Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmungen nicht zu erwarten.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

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).

In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Bergbau

Nach den Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist unter dem Plangebiet Bergbau umgegangen, der noch nachwirkungsrelevant sein kann. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Prinzregent" sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Prometheus". Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. "Uraltbergbau") im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Auch befinden sich im Plangebiet mehrere Tagesöffnungen. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Auch kann oberflächennaher Bergbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 34 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

6. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Straße "Auf der Heide" und die Steinkuhlstraße erschlossen. Auch die gewerblichen Nutzungen im südlichen Planbereich haben Zufahrten an die Straße "Auf der Heide". Eine Ausnahme stellt das Gelände einer Bedachungsfirma im Westen des Plangebietes dar, das auch von der Steinkuhlstraße erschlossen ist.

Über die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße "Auf der Heide" ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Diese Straße führt in südöstlicher Richtung unmittelbar auf den Nordhausen-Ring. In nördlicher Richtung ist über die Wasserstraße und weiter über die Wittener Straße bzw. Universitätsstraße die Bochumer Innenstadt erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Steinkuhlstraße und die Wasserstraße, in denen die Buslinien 356 und 360 verkehren, an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen. In einer Entfernung von zwei Haltestellen besteht Anschluss an die U35 in Richtung Hauptbahnhof oder Universität.

Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden nicht festgesetzt.

7. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 810 "Auf der Heide" umfasst eine Fläche von ca. 37.600 m², die bislang vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt war.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 810

Mischgebiete: ca. 14.700 m²

Gewerbegebiete: ca. 22.900 m²

8. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Kosten, da im Wesentlichen der existierende Bestand festgesetzt wird und ansonsten lediglich eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 35 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Durch differenzierte Ausweisungen sind keine Entschädigungen aufgrund von Planungsschäden (vgl. § 42 BauGB) zu erwarten.

Teil II

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Am 20.07.2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten, durch das das BauGB, das ROG und das UVPG geändert wurden. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in der aktuellen 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 bewertet werden. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht nach § 2a, Satz 2 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

UVPG: Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m² Bauflächen i.S.v. § 19 BauNVO erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da – wie oben ausgeführt – das gesamte Plangebiet bereits durch bestehende, rechtskräftige Bebauungspläne als Gewerbegebiet festgesetzt ist und somit durch den Bebauungsplan Nr. 810 "Auf der Heide" keine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglicht wird.

Es besteht daher keine Vorprüfpflicht und keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

9.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 810 - Auf der Heide - umfasst eine Fläche von 3,8 ha. Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Altenbochum, südlich der Straße "Auf der Heide" und nordwestlich der Steinkuhlstraße. Das Plangebiet ist durch die Nutzungen Gewerbe und Wohnen charakterisiert.

Im nördlichen Bereich entlang der Straße "Auf der Heide" besteht eine Mischung aus Wohnhäusern in Form von vorwiegend zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gewerblichen Nutzungen, auch ein Einzelhandelsbetrieb

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 36 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

(Verkauf von Computern) und ein Backshop haben hier ihren Standort. Dabei überwiegt die Wohnnutzung mittlerweile im östlichen Bereich entlang der Straße "Auf der Heide", während westlich gewerbliche Nutzungen ein größeres Gewicht haben. Trotz der Festsetzungen von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen als Gewerbegebiet (GE) hat sich somit eine deutliche Präsenz der Wohnnutzung im Plangebiet etabliert. Die Wohnbebauung ist zum großen Teil nicht mehr der privilegierten Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zuzuordnen. Im südlichen Bereich des Plangebietes dominieren gewerbliche Nutzungen.

Auch die Umgebung des Plangebietes zeigt sich heterogen. Nördlich, westlich und nordöstlich der Straße "Auf der Heide" findet sich vorwiegend Wohnbebauung, im nordwestlichen Bereich auch Gewerbe, während sich südlich eine Grünfläche mit Sportanlagen sowie eine Kleingartenanlage anschließen.

Der Bebauungsplan soll der Sicherung von Flächen für Gewerbe im Produktions- und Dienstleistungsbereich dienen. Eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Einzelhandel, Freizeit- und Vergnügungsangeboten durch einschlägige Vorhaben entspricht nicht den stadtplanerischen Zielen zur Sicherung von Flächen für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistung. Die Aufgabe der sonstigen 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, Dienstleistung und Handwerksbetriebe zu erhalten. Zur Verwirklichung dieser Ziele bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810, denn heute sind Entwicklungen erkennbar, die diesem Ziel entgegenstehen:

- Dokumentiert durch den Bauantrag eines Discountmarktes, besteht Ansiedlungsdruck seitens des Einzelhandels in das Plangebiet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 11. März 2003 das Zentrenkonzept Bochum beschlossen, das eine Förderung der integrierten Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren vorsieht. Zu diesem Zweck sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente an nicht-integrierten Standorten, u.a. mit dem Instrument der Bauleitplanung, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem dieser Zentren. Auf der Grundlage der o.g., heute rechtskräftigen Bebauungspläne wäre eine Lebensmittelmarktansiedlung planungsrechtlich nicht zu verhindern. Es wären negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungszentren zu befürchten. Zudem widerspräche die Ansiedlung von Einzelhandel dem Ziel der Stadt Bochum, die Flächen im Plangebiet für die Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu sichern. Aus diesen Gründen soll die Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet planerisch gesteuert werden.
- Aufgrund des Ziels, diese Flächen für die Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu sichern und um Spannungen aufgrund

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 37 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

von Störungen wie Verkehrserzeugung oder nächtlicher Lärmerzeugung zu verhindern, soll die Ansiedlung z.B. von Speditionen, Discotheken, Sportstätten, Spielhallen oder sexuellen Angeboten ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen führen in Gewerbegebieten zu Flächenverbräuchen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären.

- Trotz der Lage im Gewerbegebiet sind im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang Wohnnutzungen entstanden. Die Planung soll hier Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen lösen.

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil des Plangebietes Mischgebiete und im südlichen Teil Gewerbegebiete fest. So wird auf die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Teil des Gebietes reagiert. In allen Gebietsteilen werden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und die beschriebenen Nutzungen des Freizeitgewerbes ausgeschlossen, in den Gewerbegebieten der Einzelhandel insgesamt. In den Teilen des Mischgebietes, in denen noch keine Wohnnutzung vorhanden ist, wird diese ausgeschlossen, auch werden unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet wird nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nur in untergeordnetem Maße verändert.

9.1.2 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltschutzziele dargestellt. Hierfür wurden die Fachgesetze und -pläne berücksichtigt, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu beachten sind. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen, die in der bauleitplanerischen Abwägung Eingang finden.

Bundesnaturschutzgesetz: Gemäß den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 38 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 810 handelt es sich nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits mit Baurecht versehenen und weitgehend bebauten Gebietes. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nur in untergeordnetem Maße verändert. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes. Somit findet kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt.

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Wasserhaushaltsgesetz: Gemäß § 1a Satz 1 sind die Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Landeswassergesetz: Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gem. § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen.

Die Gewässer und die Versickerung von Niederschlagswasser werden im vorliegenden Umweltbericht bei dem Schutzgut Wasser, Niederschlagswasser thematisiert.

Bundesimmissionsschutzgesetz: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1).

Im vorliegenden Umweltbericht werden die entsprechenden Themen Lärmschutz und Luftreinhaltung bei den Schutzgütern Menschen und Klima/Luft berücksichtigt.

Schutzausweisungen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 39 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Es bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes.

9.2 Umweltauswirkungen

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potenziellen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst. Anschließend werden die Nullvariante sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten thematisiert.

9.2.1 Menschen

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch drei Bebauungspläne als Gewerbegebiet festgesetzt. Im nördlichen Bereich entlang der Straße "Auf der Heide" hat sich Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbenutzungen entwickelt. Südlich grenzen eine Grünfläche mit Sportanlagen sowie eine Kleingartenanlage an.

Immissionsschutz

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist auch die Vermeidung von Immissionskonflikten. Entlang der Straße Auf der Heide ist Wohnbebauung entstanden, im hinterliegenden Bereich dominieren gewerbliche Nutzungen, die deshalb teilweise durch die von Wohnnutzung geprägten Bereiche erschlossen werden.

Eine solche Vermischung von nur schwer zu vereinbaren Nutzungen birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten in sich. Auch vom öffentlichen Straßenverkehr in der Straße "Auf der Heide" gehen Immissionen aus. Zudem ist die unmittelbar südlich anschließende Kleingartenanlage zu berücksichtigen. Ziel ist es dabei, den gegebenen Schutzanspruch der Wohnnutzung im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu sichern, ohne in ausgeübte gewerbliche Nutzungen einzugreifen. Für das Plangebiet bestehen bereits drei Bebauungspläne, die flächendeckend Gewerbegebiet festsetzen. Es ist nicht Ziel der Stadt Bochum, die Wohnnutzung auszuweiten, sondern das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich zu regeln. Aus diesem Grund wird u.a. in denjenigen Teilen des festgesetzten Mischgebietes, in dem keine Wohnnutzung vorhanden ist, diese ausgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Immissionsgutachten erarbeitet. Das Gutachten stellt fest, dass durch die gegenwärtig ansässigen Betriebe keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Wohnnutzungen im Plangebiet verursacht werden. Jedoch können durch möglicherweise in Zukunft entstehenden Nachtbetrieb und durch Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen zusätzliche, die Richtwerte überschreitende Emissionen entstehen.

Im Einklang mit den Empfehlungen des Immissionsgutachtens stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Immissionsschutz im Plangebiet sicher:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 40 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten als "artverwandte" Gebietsarten, die nebeneinander bestehen können; entsprechend der gewachsenen Nutzungsstruktur

Gliederung des Mischgebietes in Bereiche, in denen Wohngebäude zulässig sind und solche, in denen Wohngebäude unzulässig sind. Durch diese Gliederung wird auch auf die Belastungen durch den Verkehrslärm reagiert, indem keine wesentlichen Möglichkeiten zur Ausweitung der Wohnbebauung geschaffen werden.

Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Schallemissionen (Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln) und der zulässigen Nutzungen

Ausschluss von unverträglichen Nutzungen in den jeweiligen Teilgebieten

Auch der Immissionsschutz für die südlich angrenzende Kleingartenanlage wird sichergestellt. Es handelt sich hier wie bei der Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe um eine gewachsene Nachbarschaftssituation in Form einer Gemengelage, so dass das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme greift, wonach sowohl die störende, als auch die störungsempfindliche Nutzung Einschränkungen hinnehmen müssen. Die Heranziehung von mischgebietsrelevanten Grenzwerten ist in dieser Situation angemessen. Zwar wird in den äußersten nördlichen Randbereichen der Kleingartenanlage eine Überschreitung ermittelt. Diese erstreckt sich jedoch nicht auf Bereiche, in denen Lauben stehen. Auch sind die Ruhebereiche aufgrund der Besonnung südlich der Lauben ausgerichtet und daher nicht von dieser Überschreitung betroffen.

Der Bebauungsplan verhindert durch seine Festsetzungen eine wesentlich über die Bestandssituation hinausgehende störende Entwicklung des Gewerbegebietes. Zusätzliche Belastungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Erholung

Das Plangebiet hat – von Hausgärten abgesehen – keine Erholungsfunktion. Die Hausgärten werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine Flächen mit Erholungsfunktion in Anspruch genommen. Wie oben dargestellt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 die Immissionsbelastung für die südlich angrenzende Kleingartenanlage nicht erhöht, sondern begrenzt.

Kinder

Es ist nicht Ziel der Stadt Bochum, die Wohnnutzung auszuweiten, sondern das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich zu regeln. Zudem schließt sich unmittelbar südlich an das Plangebiet eine Grünanlage an. Deshalb kann auf die Festsetzung von Spielflächen verzichtet werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 41 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Es sind in den drei bestehenden Bebauungsplänen auch keine solchen Flächen für das Plangebiet festgesetzt.

9.2.2 Biotypen und Tiere

Das Plangebiet ist bereits vollständig überplant und weitgehend bebaut. Bei dem Bebauungsplan Nr. 810 handelt es somit sich nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits mit Baurecht versehenen und weitgehend bebauten Gebietes. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nur in untergeordnetem Maße verändert. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft 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. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 - Auf der Heide - resultiert somit kein Eingriff im Sinne der §§ 18 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes, da die bauliche Nutzung bereits zuvor zulässig war und auch das Maß der zulässigen baulichen Nutzung nicht erhöht wird.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 resultieren keine nachteilhaften Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Landschaft.

9.2.3 Boden / Altlasten

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel).

Der Bebauungsplan Nr. 810 verfolgt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als Ziel, indem die vorhandenen Flächen weitgehend für gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleiben und Nutzungen wie Einzelhandel oder das Freizeitgewerbe

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 42 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

teilweise ausgeschlossen werden. Auf diese Weise werden Flächenneuanspruhen an bisher unbeanspruchten Standorten vermieden.

Der Boden wurde gutachterlich untersucht. Altablagerungen der ehemaligen Deponie Steinkuhlstraße erstrecken sich bis in den südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes. Dieser Bereich ist gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Der größte Teil des Plangebietes ist mit einer anthropogenen Auffüllung überdeckt. Für die Nutzung Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke sind keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV zu verzeichnen.

Der Bebauungsplan enthält eine Kennzeichnung der ehemaligen Deponieflächen und einen Hinweis auf die Bodenbelastungen.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum. Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmungen nicht zu erwarten.

Erkenntnisse über Kampfmittel im Boden bestehen nicht. Der Bebauungsplan enthält dennoch vorsorglich einen Hinweis über das Vorgehen bei Kampfmittelfunden.

Zusätzliche Inanspruchnahme von Boden oder Bodenbelastungen gegenüber der gegenwärtigen planungsrechtlichen und bestehenden Situation werden durch den Bebauungsplan Nr. 810 - Auf der Heide - nicht begründet.

9.2.4 Wasser / Niederschlagswasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Schutzausweisungen – etwa Wasserschutzgebiete – bestehen für das Plangebiet nicht.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gem. § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Zudem verursacht der Bebauungsplan Nr. 810 keine zusätzliche Flächenversiegelung.

Wegen der nicht auszuschließenden Beeinflussung durch die ehemalige Deponie Steinkuhlstraße ist die Nutzung des Grundwassers im Plangebiet ausgeschlossen,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 43 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit der Nutzung nachgewiesen wird. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 gehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Niederschlagswasser aus.

9.2.5 Klima / Luft

Das Plangebiet wird in der Klimaanalyse der Stadt Bochum als lockere Bebauung mit guter Durchgrünung dargestellt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 keine zusätzlichen Baurechte bzw. Bodenversiegelungen bedingt werden und auch keine zusätzlichen Nutzungen – etwa emittierender Art – zulässig werden, sind keine nachteilhaften Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

9.2.6 Landschaft

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Das gesamte Plangebiet wird bereits durch bestehende rechtskräftige Bebauungspläne als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird nicht erhöht. Es sollen nur bestimmte Nutzungen ausgeschlossen und die Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen bewältigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 entstehen keine nachteilhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

9.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter wie historische Bauwerke, Baudenkmale etc. oder Sachgüter im Sinne des UVPG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet. Vorsorglich enthält der Bebauungsplan dennoch einen Hinweis zum Vorgehen bei Auffinden von Bodendenkmälern.

Schon weil der Bebauungsplan Nr. 810 das Maß der baulichen Nutzungen nicht verändert und auch keine zusätzlichen Nutzungen zulässig werden, wird das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht nachteilhaft beeinträchtigt.

9.2.8 Wechselwirkungen

Da von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 auf keines der Schutzgüter nachteilige Auswirkungen ausgehen, ist auch nicht vom Auftreten von Wechselwirkungen auszugehen.

9.2.9 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 44 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 bedingt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

9.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nichtdurchführung der Planung wäre für keines der Schutzgüter von Vorteil. Es handelt sich um einen bereits durch drei rechtskräftige Bebauungspläne vollständig als Gewerbegebiet festgesetzten und weitgehend bebauten Bereich. Zusätzliche Baurechte werden nicht begründet. Ziel und Gegenstand der Planung ist die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Verträglichkeit und die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen Wohnen und Gewerbe.

Die getroffenen Festsetzungen führen zu Verbesserungen, insbesondere bei den Schutzgütern Mensch (Immissionsschutz) und Boden (Vermeidung von Inanspruchnahme an anderer Stelle). Diese positiven Wirkungen würden bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht entstehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind auch anderweitige Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen worden. Eine Alternative war, das gesamte Gebiet weiterhin als Gewerbegebiet festzusetzen und dieses hinsichtlich der Immissionen zu gliedern. Auf diese Weise hätte den berechtigten Interessen der Wohnnutzung jedoch nicht in dem notwendigen Maße entsprochen werden können.

Eine weitere – im Verfahren von privater Seite angeregte – Alternative ist die Festsetzung von Mischgebiet auch in Teilen des südlichen Planbereichs. Nach Rücksprache mit dem Immissionsgutachter ist festzustellen, dass eine solche Festsetzung nicht nur dem Ziel der Sicherung gewerblicher Bauflächen entgegensteht, sondern das dann entstehende kleinräumige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auch hinsichtlich der Immissionssituation unverträglich wäre. Dies wäre allein bei einer vollständigen Aufgabe der gewerblichen Nutzungen in den gesamten dann für Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen möglich. Dies ist gegenwärtig nicht zu erwarten.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Methodische Angaben

Die Gewinnung umweltrelevanter Informationen erfolgte u.a durch:

- TÜV Nord: Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen durch Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 810 – Auf der Heide -. Essen, 2005.
- Stadt Bochum: Orientierende Gefährdungsabschätzung Bebauungsplan Nr. 810 – Auf der Heide – Bochum, 2005.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 45 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

- Bestandsaufnahme
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB.
- Scopingtermin am 04.04.2006.
- Stadt Bochum: Klimaanalyse. Bochum, 1991.
- Ermittlung der Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm der Straße "Auf der Heide" durch die Stadt Bochum

9.3.2 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die im Folgenden genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB zu nutzen.

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 nicht. Damit sind auch keine Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB erforderlich.

9.3.3 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 810 Auf der Heide - umfasst eine Fläche von 3,8 ha. Das Plangebiet ist durch die Nutzungen Gewerbe und Wohnen charakterisiert. Für das Plangebiet bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne, die für die gesamte Fläche Gewerbegebiet festsetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 810 begründet keine zusätzlichen Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nur in untergeordnetem Maße verändert. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes.

Der Bebauungsplan Nr. 810 setzt im nördlichen Teil des Plangebietes Mischgebiete und im südlichen Teil Gewerbegebiete fest. So wird auf die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Teil des Gebietes reagiert. In allen Gebietsteilen werden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und die beschriebenen Nutzungen des Freizeitgewerbes ausgeschlossen. In den Teilen des Mischgebietes, in denen noch keine Wohnnutzung vorhanden ist, wird diese ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet wird nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 46 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Schutzgut

Nachteilige Auswirkungen

Menschen

nein

Biotypen und Tiere

nein

Boden / Altlasten

nein

Wasser / Niederschlagswasser

nein

Klima / Luft

nein

Landschaft

nein

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

nein

Zu c) Beschluss über eine zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Es wird beschlossen, dem Bebauungsplan Nr. 810 - Auf der Heide - folgende zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beizufügen:

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs.4 BauGB

Anlass und Ziele

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 47 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 810 - Auf der Heide - umfasst eine Fläche von 3,8 ha. Für das Plangebiet bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne, die für die gesamte Fläche Gewerbegebiet festsetzen.

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Altenbochum, südlich der Straße "Auf der Heide" und nordwestlich der Steinkuhlstraße. Diese Straße stellt die nördliche Begrenzung des Plangebietes dar. Im Süden wird es durch eine Grünfläche (Verbandsgrünfläche Nr. 27), im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 1027 und im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 1159 begrenzt.

Der Bebauungsplan soll der Sicherung von Flächen für Gewerbe im Produktions- und Dienstleistungsbereich dienen. Eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Einzelhandel, Freizeit- und Vergnügungsangeboten durch einschlägige Vorhaben entspricht nicht den stadtplanerischen Zielen zur Sicherung von Flächen für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistung. Die Aufgabe der sonstigen 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, Dienstleistung und Handwerksbetriebe zu erhalten. Zur Verwirklichung dieser Ziele bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810. Ziele der Planung sind somit die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes. Der Bebauungsplan Nr. 810 begründet keine zusätzlichen Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nur in untergeordnetem Maße verändert.

Der Bebauungsplan Nr. 810 setzt im nördlichen Teil des Plangebietes Mischgebiete und im südlichen Teil Gewerbegebiete fest. So wird auf die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Teil des Gebietes reagiert. In allen Gebietsteilen werden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und die beschriebenen Nutzungen des Freizeitgewerbes ausgeschlossen. In den Teilen des Mischgebietes, in denen noch keine Wohnnutzung vorhanden ist, wird diese ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet wird nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 BauGB am 23.09.2003 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum beschlossen worden. Der Beschluss ist am 24.10.2003 bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum vom 24.11.2005 bis zum 23.12.2005 durchgeführt. Eine Einwohnerversammlung hat am 08.12.2005 stattgefunden. Durch die Bürger wurden Anregungen vorgebracht, die sich in erster Linie auf den Wunsch einer noch weitergehenden Festsetzung von Mischgebieten und die Reduzierung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bezogen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 48 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Die Unterrichtung der berührten Träger Öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2005 durchgeführt. Von den folgenden Behörden wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zu den Bauleitplanungen abgegeben:

- Bergamt Recklinghausen
- E.On Montan GmbH
- IHK im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum
- Stadt Bochum
- Stadtwerke Bochum
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie in NRW

Den berührten Trägern Öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs.2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 13.07.2006 bis 14.08.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es nunmehr keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgetragen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung (einschließlich Umweltbericht) auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum in der Zeit vom 13.07.2006 bis 14.08.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen wurden von einer Bürgerin und deren Firma vorgebracht. Gegenstand der Anregungen waren der Wunsch nach einer weitergehenden Festsetzung von Mischgebieten, die Änderung von deren Gliederung, die weitere Reduzierung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie die Erhöhung der Grundflächenzahl in Teilen des Mischgebietes.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 810 - Auf der Heide - umfasst eine Fläche von 3,8 ha. Das Plangebiet ist durch die Nutzungen Gewerbe und Wohnen charakterisiert. Für das Plangebiet bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne, die für die gesamte Fläche Gewerbegebiet festsetzen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 810 handelt es sich somit nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits mit Baurecht versehenen und weitgehend bebauten Gebietes. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nur in untergeordnetem Maße verändert. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 49 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes. Somit findet kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Da von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 auf keines der Schutzgüter nachteilige Auswirkungen ausgehen, ist auch nicht vom Auftreten von Wechselwirkungen auszugehen.

Aufgrund bestehender Bodenbelastungen wurden Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan eingefügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen den Immissionsschutz im Plangebiet sicher:

- Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten als "artverwandte" Gebietsarten, die nebeneinander bestehen können; entsprechend der gewachsenen Nutzungsstruktur
- Gliederung des Mischgebietes in Bereiche, in denen Wohngebäude zulässig sind und solche, in denen Wohngebäude unzulässig sind. Durch diese Gliederung wird auch auf die Belastungen durch den Verkehrslärm reagiert, indem keine wesentlichen Möglichkeiten zur Ausweitung der Wohnbebauung geschaffen werden.
- Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Schallemissionen (Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln) und der zulässigen Nutzungen
- Ausschluss von unverträglichen Nutzungen in den jeweiligen Teilgebieten

Ergebnis der Abwägung

Den Anregungen und Hinweisen der Behörden und Träger öffentlicher Belange konnte mehrheitlich durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Nr. 810 nachgekommen werden. Nicht gefolgt wurde der Anregung, die Baugrenzen auf einen Abstand von 3m von der südlichen Grundstücksgrenze zurückzunehmen, da diese aus rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen worden sind. Es soll nicht weiter als nötig in bestehende Rechte eingegriffen werden, so dass die Baugrenzen unverändert bestehen bleiben sollen.

Nicht gefolgt werden konnte den Anregungen der Bürger nach weitergehenden Festsetzung von Mischgebieten, die Änderung von deren Gliederung, die weiteren Reduzierung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie der Erhöhung der Grundflächenzahl in Teilen des Mischgebietes aus den folgenden – zusammenfassend dargestellten - Gründen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 geht es u.a. darum, das Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbe planerisch verträglich zu regeln.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 50 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

Immissionskonflikte bestehen bereits heute und ohne planerisches Eingreifen kann sich diese Situation noch verschärfen, so dass planerischer Handlungsbedarf besteht.

Planerisches Ziel der Stadt Bochum ist die Sicherung gewerblicher Bauflächen in denjenigen Bereichen des Plangebiets, in denen noch keine dem entgegenstehende Entwicklung eingetreten ist, unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes. Es ist nicht Ziel der Stadt Bochum, die Wohnnutzung auszuweiten, sondern das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich zu regeln. In diesem Zusammenhang ist eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet worden, die aufzeigt, dass das mit dem Planentwurf verfolgte Konzept (Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten) unter Berücksichtigung der Belange der im Plangebiet ansässigen Betriebe und Wohnnutzungen möglich ist und den Immissionsschutz sicherstellt. Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist festzustellen, dass eine Ermöglichung von Wohnbebauung auch im südlichen Bereich des Plangebietes nicht nur dem Ziel der Sicherung gewerblicher Bauflächen entgegensteht, sondern das dann entstehende kleinräumige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auch hinsichtlich der Immissionssituation unverträglich wäre.

Die Gliederung des Mischgebietes erfolgt anhand des Kriteriums, ob im jeweiligen Gebietsteil bereits Wohnnutzung enthalten ist. Es soll verhindert werden, dass die Wohnnutzung weiter an die gewerblichen Nutzungen heranrückt oder sich in denjenigen Gebietsteilen entwickelt, in denen sie bislang nicht besteht und die für die Erschließung des Gewerbegebietes notwendig sind. Eine wesentliche Ausweitung der Wohnnutzung entlang der Straße Auf der Heide verbietet sich zudem aufgrund der Belastungen durch den Straßenverkehr. Es sei darauf hingewiesen, dass in dem durch die Anregung angesprochenen Bereich auch heute keine Wohnnutzung mit Ausnahme der sog. Betriebsleiterwohnungen zulässig ist und hier somit keine weitere Einschränkung stattfindet.

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung – hier der Grundflächenzahl – liegt gem. § 17 BauNVO in einem Mischgebiet bei 0,6. Diese Obergrenze kann nur unter bestimmten Bedingungen überschritten werden, die hier nicht vorliegen. Wie oben dargestellt begründet sich die Notwendigkeit der Festsetzung eines Mischgebietes und dessen Gliederung durch die gewachsene Situation und das damit eingetretene Erfordernis der planerischen Sicherstellung des Immissionsschutzes. Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Regelung des §19 Abs. 4 BauNVO auch im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 die Möglichkeit besteht, etwa durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen oder unterirdischen Anlagen die GRZ bis zum Wert von 0,8 zu überschreiten und so die gleiche Ausnutzbarkeit zu erzielen wie im Falle des Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Erschließung von Grundstücken des Gewerbegebietes dient die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen. Diese wurden aus den bestehenden Plänen übernommen und der heutigen baulichen Situation angepasst. So wurden im Laufe des Planverfahrens aufgrund einer entsprechenden Anregung für diesen Bereich die Baugrenzen ausgeweitet und die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bereits auf das auch nach Angaben der Stadtwerke Bochum notwendige Maß zurückgenommen. Somit entsteht für die Anregende eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation. Eine vollständige Rücknahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche und die Überplanung durch überbaubare Grundstücksflächen ist nicht möglich, da in diesem Fall die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 51 -

Vorlage Nr. 20062127/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (28 55)	

hinterliegenden Grundstücks aufgegeben würde. Dieser Anregung ist somit teilweise gefolgt worden.

Planungsalternativen Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind auch anderweitige Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen worden. Eine Alternative war, das gesamte Gebiet weiterhin als Gewerbegebiet festzusetzen und dieses hinsichtlich der Immissionen zu gliedern. Auf diese Weise hätte den berechtigten Interessen der Wohnnutzung jedoch nicht in dem notwendigen Maße entsprochen werden können.

Eine weitere – im Verfahren von privater Seite angeregte – Alternative ist die Festsetzung von Mischgebiet auch in Teilen des südlichen Planbereichs. Nach Rücksprache mit dem Immissionsgutachter ist festzustellen, dass eine solche Festsetzung nicht nur dem Ziel der Sicherung gewerblicher Bauflächen entgegensteht, sondern das dann entstehende kleinräumige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auch hinsichtlich der Immissionssituation unverträglich wäre. Dies wäre allein bei einer vollständigen Aufgabe der gewerblichen Nutzungen in den gesamten dann für Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen möglich. Dies ist gegenwärtig nicht zu erwarten.