

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 811 - Robertstraße -

- für ein Gebiet südlich der A 40, östlich der Bahnlinie Hbf. Gelsenkirchen - Hbf. Bochum,
nördlich der Feldsieper Straße und westlich der Robertstraße

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet – Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestandssituation
3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung
4. Bestehende Planungen
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.3 Flächennutzungsplan
5. Planverfahren
 - 5.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 5.2 Scoping-Termin
 - 5.3 Stellungnahmen der Behörden
 - 5.4 Berücksichtigung der Stellungnahmen
6. Abwägungsvorgang und -ergebnis
 - 6.1 Abwägungsvorgang
 - 6.2 Abwägungsergebnis
 - 6.2.1 Immissionsschutz
 - 6.2.2 Ausschluss von Nutzungen
7. Planinhalt
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Gewerbegebiet
 - 7.1.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 7.2 Sonstige Festsetzungen
 - 7.2.1 Private Grünflächen
 - 7.2.2 Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

- 7.3 Kennzeichnungen
 - 7.3.1 Bergbau
 - 7.3.2 Altlasten und Ausgasungen
- 7.4 Hinweise
 - 7.4.1 Bodendenkmäler
 - 7.4.2 Kampfmittel
 - 7.4.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom
 - 7.4.4 Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen
- 7.5 Nachrichtliche Übernahmen
 - 7.5.1 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen
- 8. Erschließung
 - 8.1 Ruhender Verkehr
 - 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 9. Ver- und Entsorgung
- 10. Kosten
- 11. Umweltbericht
 - 11.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
 - 11.2 Übergeordnete Planungen
 - 11.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands
 - 11.3.1 Mensch
 - 11.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
 - 11.3.3 Boden und Wasser
 - 11.3.4 Klima und Luft
 - 11.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 11.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
 - 11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)
 - 11.5.1 Mensch
 - 11.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
 - 11.5.3 Boden und Wasser
 - 11.5.4 Klima und Luft
 - 11.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 11.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 11.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
 - 11.8 Zusätzliche Angaben
 - 11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 12. Anlagen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

1. Plangebiet – Räumlicher Geltungsbereich

Das nordwestlich des Bochumer Zentrums im Stadtteil Hamme gelegene Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,7 ha. Es wird begrenzt durch

- die Robertstraße im Osten,
- die Feldsieper Straße im Süden,
- die Bahnlinie Gelsenkirchen/Wattenscheid – Bahnhof Nord im Westen sowie
- die Autobahn BAB 40 im Norden.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

2. Bestandssituation

Die heutige Situation im Plangebiet ist durch das kleinräumige Nebeneinander von Wohnnutzungen entlang der Robertstraße und Feldsieper Straße und gewerblichen Nutzungen im Blockinnenbereich geprägt (sog. „Gemengelage“).

Ursprünglich wurden die zentralen Bereiche des Plangebietes durch ein Elektrodenschweißwerk und eine Acetylenfabrik genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzungen Ende der 1980er Jahre wurden die Flächen im Zentrum des Plangebietes (Robertstraße Nr. 70) zu einem „Gewerbepark“ umgenutzt und bieten nunmehr einer Vielzahl unterschiedlicher Firmen einen Standort innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes. Bei dem Vergleich zwischen den in der Örtlichkeit vorhandenen, den im Gewerberegister der Stadt Bochum eingetragenen und den in den Bauakten vermerkten Nutzungen bietet sich teilweise ein uneinheitliches Bild. Es ist davon auszugehen, dass für mehrere der ansässigen Betriebe keine entsprechende Baugenehmigung vorliegt. Im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels ist lediglich der Betrieb mit Kinderkonfektion genehmigt worden. Die derzeitige Erschließung des Gewerbeparks erfolgt durch eine Zufahrt von der Robertstraße zwischen den Hausnummern 68 und 78.

Nachdem die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Robertstraße 92 zwischenzeitlich als Kühlhaus genutzt wurde, stellen sich die Flächen am nördlichen Plangebietsrand derzeit weitestgehend ungenutzt dar. Im östlichen Grundstücksteil unmittelbar an der Robertstraße hat sich zwischenzeitlich ein Reifenhandel angesiedelt.

Südlich anschließend an den Gewerbepark befindet sich an der Robertstraße Nr. 58 das Betriebsgelände eines Gießereibetriebes, der auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigt wurde.

Auflistung gem. Ortsbesichtigung vom 13.05.2006:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Firma	Branche
Robertstraße 44 - 56	
Galladé Alutec	Gießerei
Robertstraße 70	
Endemann Radowski	Kühl- und Klimatechnik
Kilic	n.b.
DecoSan	Sanitär
Badewannen-Service	Sanitär
Oversea	Großhandel
RBZ Technik	Ingenieurbüro
Merlanamarkt	(Groß-)Handel
Arco	Großhandel
Rielo Heizsysteme	Handwerk
London Taxi	n.b.
remeka	n.b.
Önalán - Electrocall	Handwerk
Maxima	(Groß-)Handel
D.E.H.A.	Großhandel
SKS Spezialkunststoff / Hygienebedarf	(Groß-)Handel
KiKo Kinderkonfektion	Einzelhandel
LuckyDrive	Kleinspedition
Auto Sereflioglu	Autohandel / - reparatur
UN Car Service	Autohandel / - reperatur
S. Erol Autoservice	Autoreparatur
MVSM Verkehrstechnik Montage	Verkehrstechnik
Robertstraße 92	
n.b.	Reifenhandel

Die westliche Grenze des Plangebietes sowie der südliche Rand der ehemals gewerblich genutzten Flächen werden durch dichte Grünstrukturen gebildet. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Gelsenkirchen/Wattenscheid – Bahnhof Nord.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Unmittelbar angrenzend an die gewerblichen Nutzungen befinden sich entlang der Robertstraße und der Feldsieper Straße Wohnnutzungen. Überwiegend handelt es sich dabei um eine drei- bis viergeschossige Bebauung. Vereinzelt finden sich jedoch auch eineinhalb- bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser (z.B. Feldsieper Straße 50 c-g im rückwärtigen Bereich des Gießereibetriebes).

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch die Autobahn BAB 40 gebildet, die dort in Hochlage verläuft. Über die Robertstraße und die Hofsteder Straße in nördlicher Richtung besitzt das Plangebiet eine direkte Anbindung an die BAB 40.

3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. In den überwiegenden Teilen entspricht das Plangebiet aufgrund der derzeit vorhandenen Nutzungen (siehe Pkt. 2) dem Charakter eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO.

Anlass der Planung war eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes.

Da es sich bei dem beantragten Standort für den Lebensmitteldiscountmarkt um einen Standort außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur Bochums handelt, werden negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur insbesondere auf das Stadtteilzentrum "Hamme" und die Nahversorgungszentren "Dorstener Straße / Zechenstraße" sowie "Herner Straße" erwartet. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, war daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich steuert.

Zugleich sollen die vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden. In dem hoch verdichteten Stadtraum Bochums sind die Möglichkeiten der Ausweisung neuer Gewerbeflächen eng begrenzt. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen daher die vorhandenen Gewerbestandorte grundsätzlich erhalten bleiben.

Um potenzielle Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der entlang der Feldsieper Straße und Robertstraße vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, sollen im Bebauungsplan Regelungen zur Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen getroffen werden. Der Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll dabei durch den Bebauungsplan gewährleistet werden.

Zusammenfassend lassen sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 811 folgende städtebauliche Zielsetzungen formulieren:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

- Zentrenverträgliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Plangebietes
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen
- Entschärfung potenzieller Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbe.

4. Bestehende Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet wird im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen überwiegend als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dargestellt, wobei entlang der Feldsieper Straße die Darstellung als „Wohnsiedlungsbereich“ getroffen wurde.

4.2 Ziele der Stadtentwicklung

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

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

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

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet in peripherer Lage zu den Siedlungsschwerpunkten Innenstadt und Hamme, innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkten der 1. und 3. Größenordnung (Typ A und C).

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

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Zur Fortschreibung dieser Konzeption bis 2015 wurde der „Masterplan Einzelhandel Bochum“ erarbeitet, der sich zur Zeit in der politischen Schlussberatung befindet. Diesem Bebauungsplan liegt die Fassung vom April 2006 zugrunde.

Der Masterplan Einzelhandel befindet sich mit seinen strategischen Bausteinen, die den Rahmen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum darstellen, in der politischen Beschlussfassung. Danach ist die Stadt Bochum u.a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher – und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet. Diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit Angebotschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden (etwa 28% der Verkaufsflächenanteils der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich an nicht integrierten Standorten). Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht im vollen Umfange gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren sowohl quantitative als auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schieflage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurückzuführen ist.

Angesichts des Ziels der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der festgestellten Schieflage andererseits ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zwingend geboten.

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze. Mit Bezug auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung zur berücksichtigen:

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt.
(Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

- Als Ausnahme von diesen Grundsätzen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 500 m Radius mit dem 700 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt jedoch nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.
(Ausnahme 1 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel eine ortspezifische Sortimentsliste („Bochumer Sortimentsliste“) definiert worden, welche die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte – wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese konsequente räumliche Steuerung dient somit zur Absicherung der Ziele und Prämissen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum.

Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind.

Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einem Zusammenwirken einer Vielzahl derartiger Betriebe bezogen auf das gesamte Bochumer Stadtgebiet einstellen. Ein solcher Agglomerationseffekt würde sich dann einstellen, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschlösse.

Der Masterplan definiert im Bochumer Stadtgebiet ein fünfstufiges Gliederungssystem für die unterschiedlichen Versorgungszentren. In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich demnach die Versorgungszentren:

- “Hamme” (Zentrentyp IV – Stadtteilzentrum)
- “Herner Straße” (Zentrentyp V - Nahversorgungszentrum)
- “Dorstener Straße / Zechenstraße” (Zentrentyp V – Nahversorgungszentrum)

Die für nahversorgungszentren relevanten Sortimente umfassen:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutik, Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften

Stadtteilzentren gelten als zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.

Nahversorgungszentren wiederum dienen der flächendeckenden, verbrauchernahen Grundversorgung der Siedlungsbereiche und übernehmen damit ebenfalls eine städtebaulich abwägungsrelevante Funktion.

4.3 Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 811 überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die Randbereiche entlang der Feldsieper Straße und der Robertstraße sind als „Mischbauflächen“ dargestellt.

Aus der Darstellung „Mischbauflächen“ werden „Allgemeine Wohngebiete“ und im Bereich eines bestehenden Gewerbebetriebes ein kleineres „Gewerbegebiet“ entwickelt.

Der Bebauungsplan ist damit mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Angrenzend an das Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan die folgenden Darstellungen:

- Für den Bereich südlich der Feldsieper Straße „Wohnbauflächen“
- Für die westlich anschließenden Flächen „Bahnflächen“ und „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“
- Für die östlich anschließenden Flächen entlang der Robertstraße „Mischbaufläche“
- Für die nördlich angrenzenden Flächen der BAB 40 „Flächen für den überörtlichen Verkehr“

5. Planverfahren

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 23.09.2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 811 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 24.10.2003.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.06 bis 30.06.2004 statt, in deren Rahmen am 14.06.2004 eine Bürgerversammlung in der Helene-Lange-Schule stattfand.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines Scoping-Termins am 04.04.2006 durchgeführt.

Am 20.06.2006 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 30.05.2006. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 11.07. bis 11.08.2006 durchgeführt.

Mit Schreiben / E-Mail vom 05.07.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu dem Planentwurf gebeten.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Einzelne Hinweise der Träger wurden in die Planbegründung aufgenommen.

5.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von den Bürgern wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung) folgende Anregungen zum Planentwurf vorgebracht:

- Der Ausweisung einer Grünfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes wird widersprochen. An Stelle dessen sollte diese Fläche als Zufahrt zu dem Grundstück Robertstraße 70 nutzbar sein und so zu einer Verkehrsentlastung der Robertstraße beitragen.
- Im Plangebiet sollten Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen werden. Dieser tangiere nicht die Einkaufsmöglichkeiten an der Herner Straße und Dorstener Straße. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten seien von vielen Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete nicht fußläufig erreichbar.
- Das Plangebiet eigne sich in Ergänzung der an den Rändern bereits vorhandenen Wohnbebauung zur Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Eine Erweiterung der Wohnbebauung im Bereich des Grundstücks Robertstraße 70 wird als denkbar erachtet. Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahn zum Schutz einer solchen Wohnbebauung seien machbar. Die in der Nachbarschaft gelegene Firma Galadé beabsichtige nach Aussage der Einwender mittelfristig die Verlagerung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtrat	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

ihres Produktionsstandortes nach Witten und sei daher mit einer Wohnbebauung einverstanden.

- Die weitere Nutzung des Geländes als Standort für gewerbliche Produktion sei ein Rückschritt in der Entwicklung des Stadtteils. Nachdem in den 1950er und 60er Jahren die Wohnbebauung an die gewerbliche Nutzung herangerückt sei, sei eine Ausweitung der gewerblichen Produktion von den Anwohnern nicht gewünscht. Zudem sei eine Sicherung des Geländes durch Zäune schwer möglich, da diese immer wieder zerstört würden. Es gab wiederholte Fälle von Brandstiftung, Einbruch und der Ablagerung von wildem Müll.

In der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die vorgebrachten Anregungen erneut vorgebracht werden müssen, um Aufrecht erhalten zu werden.

Von der Öffentlichkeit wurden jedoch keine weiteren Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben.

5.2 Scoping-Termin

Um die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben, wurde am 04.04.2006 ein Scoping-Termin durchgeführt.

Im Rahmen des Scoping-Termins wurde insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die Altlastensituation im Plangebiet sei im Bebauungsplan und im Umweltbericht zu thematisieren. Eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen müsse in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Aufgrund der Nähe von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen müssten im Rahmen des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes Aussagen zum Immissionsschutz der Wohnbebauung erfolgen.
- Der im südlichen Teil des Plangebietes an den Rändern der ehemals gewerblich genutzten Flächen entstandene Gehölzstreifen sei aufgrund seiner trennenden Funktion zwischen Wohn- und Gewerbeflächen zu erhalten.

5.3 Stellungnahmen der Behörden

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Seitens der Stadtverwaltung wurde bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen ein Kennzeichnungsvorschlag für den Bebauungsplan erarbeitet.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- Die Stadtwerke Bochum GmbH regten an, die Zuwegung zu den Häusern Feldsieper Straße 46 - 50g als Versorgungsfläche für Strom-, Gas- und Wasser zugunsten der Stadtwerke Bochum auszuweisen. Zudem wurde angeregt, die Trafostationen auf den Grundstücken Robertstraße 44-56 und 70 inklusive der zugehörigen Kabeltrassen als Versorgungsfläche für Strom zugunsten der Stadtwerke Bochum festzusetzen.
- Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Bochum regte an, entlang der A 40 einen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festzusetzen.

5.4 Berücksichtigung der Stellungnahmen

Der Bebauungsplan wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange überarbeitet. Auf der Grundlage eines zwischenzeitlich erstellten Immissionsgutachtens wurde Festsetzungen zu den maximal zulässigen Emissionskontingenten in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde damit weiter konkretisiert. Durch diese Festsetzung wird nunmehr ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung gewährleistet.

Darüber hinaus wurden Kennzeichnungen der im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die übrigen Anregungen zur Ansiedlung von Einzelhandels- und oder Wohnnutzungen im Plangebiet und der Streichung der festgesetzten Grünfläche wurden aus den unter Pkt. 6 genannten Gründen nicht berücksichtigt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nicht berücksichtigt, da ein planungsrechtliches Erfordernis nicht bestand.

6. Abwägungsvorgang und -ergebnis

6.1 Abwägungsvorgang

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 811 entspringen einer umfassenden Diskussion der betroffenen Belange, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu einer Änderung des Planentwurfes führte.

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

Zunächst war vorgesehen, entlang der Robertstraße und der östlichen Feldsieper Straße ein Mischgebiet in einer Tiefe von ca. 40 m, welche der vorhandenen Straßenrandbebauung entspricht, auszuweisen. Diese Konzeption wurde nicht weiterverfolgt, da sich auf den betroffenen Grundstücken aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, die weitestgehend durch Wohnnutzung geprägt ist, eine sinnvolle Durchmischung von Wohnen und Gewerbe mit einem eigenständigen Gebietscharakter nicht einstellen wird. Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in diesen Bereichen würde die Belastungen der vorhandenen Wohnnutzungen durch gewerbliche Immissionen noch zusätzlich verstärken. Entsprechend der gegenwärtigen Nutzungsstruktur wird nunmehr ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Im Planentwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sollte der innere Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass in den an die vorhandene Wohnnutzung angrenzenden Gewerbeflächen nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. An Stelle dieser Festsetzung, die dazu geführt hätte, dass eine Vielzahl von Betrieben im Plangebiet nur noch auf der Basis des § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig gewesen wären, wurden nunmehr auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens die maximal zulässigen Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt. Die Berechnung dieser Kontingente erfolgte in der Art, dass der Bestandsschutz sämtlicher im Plangebiet derzeit ansässiger Betriebe gewährleistet ist. Gleichzeitig wird mit Einhaltung der Emissionskontingente gewährleistet, dass der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist. Im Zuge der Emissionskontingentierung wurden für die Wohngebäude im Plangebiet die Immissionswerte eines Mischgebietes zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Fassung des Masterplanes Einzelhandel wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend konkretisiert, dass Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten, die im Masterplan Einzelhandel als zentrenrelevant für Bochum eingestuft wurden (Bochumer Sortimentsliste), ausgeschlossen werden. Einzelhandel mit sonstigen Sortimenten, von dem keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die umgebenden Zentren zu erwarten ist, ist im Plangebiet demnach zulässig.

Auf Basis der Bestandsaufnahme des ökologischen Fachbeitrages wurden die im Südwesten und Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen haben sich auf das Abwägungsergebnis nicht ausgewirkt.

6.2 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Im vorliegenden Fall werden im Wesentlichen folgende öffentliche und private Belange von der Planung berührt:

- die Wohnverhältnisse der Bewohner im Plangebiet,
- die betrieblichen Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet,
- die Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke für die Eigentümer und
- die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum Hamme und an der Herner Straße.

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

6.2.1 Immissionsschutz

Allgemeine Vorbemerkung:

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

Aus der Rechtsprechung zur Erforderlichkeit einer Planung ist zum einen das Planungsermessen der Gemeinde hervorzuheben, die berechtigt ist, eine „Städtebaupolitik“ entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben. Diese müssen sich in einem planerischen Konzept der Gemeinde für den jeweiligen Planungsfall wiederfinden.

Zum anderen ergibt sich aus dem Erforderlichkeitsgebot auch die Notwendigkeit, dass das vorgenannte planerische Konzept auch umgesetzt werden kann. Die Planung muss also vollzugsfähig sein.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

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

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

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

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

Konkrete Grenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm in bestimmten Baugebieten nicht überschritten werden dürfen, sind normativ nicht festgelegt. Allerdings dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung. Da es sich bei den Werten der DIN 18005 jedoch lediglich um Orientierungshilfen für die Bauleitplanung handelt, darf von ihnen auch abgewichen werden. Entscheidend ist, dass die Abweichung im konkreten Einzelfall mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu vereinbaren ist. Hieraus folgt, dass bei der Festlegung der Baugebietsart berücksichtigt werden muss, dass hierdurch der Maßstab für die zulässigen Immissionen im Baugebiet bestimmt wird.

Städtebauliche Konzeption für das Plangebiet:

Planerisches Ziel der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist u.a. die Sicherung und der Erhalt der heute bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung.

Bereits in den vorliegenden Genehmigungen der heute vorhandenen Gewerbebetriebe wurde – soweit diese Betriebe Emissionen erzeugen – die Auflage aufgenommen, dass an den angrenzenden Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten sind. Diese Werte entsprechen den

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Immissionsrichtwerten für Mischgebiete nach TA Lärm. Damit wird der bestehenden Gemengelage Rechnung getragen, in der eine gegenseitige Rücksichtnahme der verschiedenen – an sich unvereinbaren – Nutzungen erforderlich ist. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Festlegung der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes gesunde Wohnverhältnisse für die vorhandene Wohnbebauung gesichert werden.

Um die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, ist es erforderlich, die zentralen Bereiche des Plangebietes als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festzusetzen. Die Festsetzung von Wohnbauflächen, wie sie in einem Schreiben einer Bürgerin gefordert wurde, wurde nicht weiter verfolgt, da dies den Bestand der gewerblichen Nutzungen insgesamt in Frage stellt.

Zudem ist als Ergebnis der orientierenden Gefährdungsabschätzung festzustellen, dass die derzeit gewerblich genutzten Flächen ohne vorherige umfassende Altlastensanierung nicht für eine wohnbauliche Nutzung geeignet sind.

Um den Immissionsschutz der Wohnbebauung zu sichern, wurden im Rahmen des Immissionsgutachtens für die einzelnen Teilflächen im Plangebiet Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) ermittelt. Ausgehend von der oben genannten Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung wurden diese Emissionskontingente in der Art berechnet, dass die Teilgebiete mit vorhandener gewerblicher Nutzung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten ausschöpfen. Für die derzeit ungenutzten Flächen wurden die Emissionskontingente in der Art berechnet, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 6 dB (A) unterschritten werden. Der Immissionsbeitrag, der von diesen Flächen ausgehen kann, ist somit im Sinne des Punktes 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant zu bezeichnen.

Durch diese Emissionskontingentierung wird gewährleistet, dass die vorhandenen Betriebe auch weiterhin die bisher zulässigen Emissionen ausschöpfen können, gleichzeitig aber auch bei Nutzung der derzeit noch ungenutzten Flächen in der Summe keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Wohnbebauung auftreten.

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Festsetzung der vorhandenen Wohnnutzungen boten sich mit Ausnahme der Flächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Feldsieper Straße Nr. 20-38) zwei Möglichkeiten:

1. Unter Einbeziehung der näheren Umgebung und um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Gesamtsituation durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung geprägt ist, wurde zunächst die Festsetzung von Mischgebieten favorisiert.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

2. Aus der vorhandenen Nutzungsstruktur der Flächen, die nahezu vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden, leitet sich demgegenüber die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ab.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und daher die Entwicklungsperspektiven für die tatsächliche Entwicklung eines Mischgebietes als zweifelhaft zu betrachten sind, wird im Bebauungsplan nunmehr die Festsetzung dieser Flächen entlang der Robertstraße und der östlichen Feldsieper Straße als allgemeines Wohngebiet favorisiert. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde demgegenüber unter Umständen zu einer weiteren Verfestigung und Verflechtung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen führen.

Dabei ist abweichend von den Orientierungswerten der DIN 18005 aufgrund der bestehenden Gemengelage jedoch von einem reduzierten Immissionsschutzanspruch des Wohngebietes auszugehen.

Für die im Südosten gelegenen Wohnnutzungen an der Feldsieper Straße wird ebenfalls entsprechend der hier vorhandenen Nutzungsstruktur die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes getroffen.

6.2.2 Ausschluss von Nutzungen

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

Da das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist, wären aufgrund des heterogenen Bestandes eine Vielzahl von Nutzungen zulässig. Einige dieser möglichen Nutzungen entsprechen jedoch nicht der planerischen Konzeption der Stadt Bochum für das Plangebiet.

Daher ist es erforderlich, diese Nutzungen im Bebauungsplan auszuschließen. Die damit verbundene Einschränkung der Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke beschneidet die Baufreiheit der Eigentümer. Diese Einschränkung ist jedoch verhältnismäßig und aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Zur Zeit befindet sich der „Masterplan Einzelhandel“ für die Stadt Bochum in der abschließenden politischen Beratung, der zukünftig als Grundlage für die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Steuerung des Einzelhandels fungieren soll.

Ziel des Masterplanes ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet Bochums die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten. Die bestehenden Zentren sollen daher erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Bezogen auf das Plangebiet sind dabei insbesondere folgende Grundsätze zu nennen:

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen von Bochum zulässig sein. In Gewerbegebieten sollen demnach auch Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegt, ausgeschlossen werden.

Zunächst ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines der im Masterplan abgegrenzten Versorgungszentren liegt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten würde damit dem wesentlichen Grundsatz des Masterplanes Einzelhandel widersprechen.

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes im Plangebiet ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch als Ausnahme nicht möglich.

Wie oben bereits beschrieben, befinden sich im Umfeld des Plangebietes die Versorgungszentren "Hamme", "Dorstener Straße / Zechenstraße" sowie "Herner Straße". Der Masterplan Einzelhandel klassifiziert diese Zentren als Stadtteilzentrum ("Hamme") bzw. als Nahversorgungszentren ("Dorstener Straße / Zechenstraße" sowie "Herner Straße"). Die Einzelhandelsstruktur der genannten Zentren ist geprägt durch einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der Sortimente des kurzfristigen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Die drei Zentren sichern bereits die Nahversorgung der Bewohner im Plangebiet und dessen Umfeld.

Die Entfernung des Plangebietes zu diesen Versorgungszentren beträgt ca. 600 m. Aufgrund der geringen Abstände des Plangebietes zu den Versorgungszentren führt die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu einer Überlagerung der Versorgungsbereiche und damit wegen der zu befürchtenden Kaufkraftabschöpfung zu einer Schwächung der vorgenannten Zentren. Der 500 m-Radius eines Einzelhandelsbetriebs im Gewerbegebiet Robertstraße würde sich deutlich mehr als 10 Prozent mit den 700 m-Radius der benachbarten Versorgungszentren überschneiden (vgl. Ausführungen unter Punkt 7.1.1). Die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung wird über die bestehenden Einrichtungen in den vorgenannten Zentren gewährleistet.

Um den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen ist daher der Ausschluss zentrenrelevanter Hauptsortimente im Gewerbegebiet erforderlich.

Zum Schutz der übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche, im vorliegenden Fall insbesondere die Innenstadt von Bochum, ist darüber hinaus der Ausschluss von sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. Masterplan Einzelhandel erforderlich. Zu beachten ist hierbei, dass durch die Agglomeration einer Vielzahl von

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Betrieben im Einzugsgebiet der Innenstadt (also des gesamten Bochumer Stadtgebietes) die Versorgungsfunktion deutlich geschwächt werden würde. Dem muss eine nachhaltig ausgerichtete Stadtentwicklung, welche auch die Belange einer verbrauchernahen Versorgung und einer Vermeidung von Verkehr berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nrn. 8 und 9 BauGB), durch eine gesamtstädtisch ausgerichtete Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels Rechnung tragen. Dies bedeutet auch, dass auch Einzelhandelsvorhaben, von denen einzeln noch keine negativen Auswirkungen ausgehen, bei unkontrollierter Häufung jedoch schon, in die Abwägung einzustellen sind.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, ist es somit das planerische Ziel der Stadt Bochum unter Berücksichtigung der im Masterplan Einzelhandel definierten Grundsätze, im Gewerbegebiet keinen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zuzulassen.

Innerhalb des Plangebietes entspricht der derzeitige Betriebsbestand weitestgehend diesen Zielsetzungen. Nach eingehender Bestandsaufnahme vor Ort handelt es sich bei der überwiegenden Zahl der im Plangebiet ansässigen Handelsbetriebe um Betriebe des Großhandelssektors, die sich nicht an den Endverbraucher richten bzw. keine der festgelegten zentrenrelevanten Sortimente vertreiben. Lediglich ein Betrieb des Textileinzelhandels hat sich im Plangebiet angesiedelt, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Bestandsschutz reduziert wird.

In Bezug auf die genehmigte Nutzung des Textileinzelhandels wird der planerischen Konzeption der Stadt Bochum, zum Schutz der umgebenden Versorgungszentren im Plangebiet keinen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen, Vorrang vor der Sicherung weiterer betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten eines einzelnen Betriebes an dem Standort gegeben. Eine Fremdkörperfestsetzung i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO kommt für diesen Betrieb aufgrund seiner Eigenart (geringer Umsatz, geringe bauliche Investitionen) nicht in Betracht.

In dem stark verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die Ausweisung zusammenhängender Gewerbegebiete als zunehmend schwieriger. Gleichwohl ist auch in Zukunft mit einem Bedarf an Gewerbestandorten zu rechnen. Es ist daher städtebaulich geboten, zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und ausgewogenen Siedlungsstruktur die vorhandenen Gewerbestandorte zu erhalten. Folglich sollen die bereits gewerblich genutzten Bereiche im Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Grundsätzlich kämen Teile der bisher gewerblich genutzten Flächen auch für Wohnungsbaumaßnahmen in Betracht. Auf die Ausweisung von gewerblichen Teilflächen als "Allgemeines Wohngebiet" oder Mischgebiet wird jedoch aus folgenden Gründen Abstand genommen:

- Das Plangebiet ist durch die Lage an der Bahnstrecke Richtung Gelsenkirchen sowie an der BAB 40 erheblichen verkehrlichen Immissionen ausgesetzt. Nach den vorliegenden Daten können die schalltechnischen Orientierungswerte für

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Mischgebiete nicht eingehalten werden. Aufgrund der Hochlage sowohl der Bahntrasse als auch der Autobahn sind aktive Lärmschutzmaßnahmen aufwendig und ohne Zustimmung der jeweiligen Baulastträger kaum zu realisieren. Zudem ist das nördliche Plangebiet erhöhten Feinstaubbelastungen ausgesetzt.

- Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes erfolgte Bodenuntersuchung hat in den gewerblich geprägten Bereichen erhöhte Schadstoffkonzentrationen ergeben. Eine Wohnnutzung wäre nur nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen möglich.
- Eine weiter heranrückende Wohnbebauung würde zu einer zusätzlichen immissionsschutztechnischen Einschränkung der Gewerbeflächen führen.

In Abwägung der privaten Belange der Eigentümer und der öffentlichen Belange der Wirtschaft einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB), werden die bereits gewerblich geprägten Bereiche im Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Masterplanes Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden jedoch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen.

7. Planinhalt

Der vorliegende Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zur Sicherung vorhandener Vegetationsstrukturen im Plangebiet. Es handelt sich somit um einen „einfachen“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, sind weitere Festsetzungen etwa zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, bilden die Bestimmungen des § 34 BauGB die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit baulicher Anlagen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mit Ausnahme der Randbereiche zur Robertstraße und Feldsieper Straße entsprechend des oben definierten Planungszieles als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Mit dieser Festsetzung wird zunächst sichergestellt, dass die innerhalb des Plangebietes derzeit vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (Geräuschemissionen) gegliedert:

In den jeweiligen Teilbereichen des Plangebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche die zu ermittelnden Immissionskontingente L_{IK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Grundlage zur Ermittlung der Immissionskontingente ist die Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm). Die Immissionskontingente L_{IK} sind auf der Grundlage folgender angegebener Emissionskontingente L_{EK} zu ermitteln.

Teilgebiet	Emissionskontingent	
	tagsüber LEK in dB(A)	nachts LEK in dB(A)
Teilgebiet A	61	46
Teilgebiet B	66	51
Teilgebiet C	62	47
Teilgebiet D 1	63	48
Teilgebiet D 2	55	40
Teilgebiet E	62	47

Das zulässige Immissionskontingent L_{IK} ist nach folgender Gleichung zu ermitteln:

$$L_{IK} = L_{EK} - 11 - 10 \log(s^2 / s_0^2) + 10 \log(F / F_0) \text{ in dB(A)}$$

Dabei ist:

L_{EK}	=	Emissionskontingent in Anlehnung an DIN 45691
S	=	horizontaler Abstand des nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsortes zum Mittelpunkt des Anlagen-/ Betriebsgrundstückes in m
S_0	=	Bezugsabstand (1 m)
F	=	Flächengröße des Betriebsgrundstücks in m^2
F_0	=	Bezugsfläche 1 m^2

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren ist in einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose der Nachweis zu erbringen, dass die ermittelten Immissionskontingente von den nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegeln für den jeweiligen Betrieb eingehalten werden. Hierbei ist der anlagebezogene Verkehr im Plangebiet auch außerhalb der Betriebsfläche zu berücksichtigen.

Eine Anlage bzw. ein Betrieb ist auch dann zulässig, wenn die nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel für die Betriebsgeräusche des betrachteten Betriebes die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts um mindestens 15 dB unterschreiten.

Vor dem Hintergrund des direkten Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten und eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbestandort „Robertstraße“ eröffnen, andererseits jedoch den Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzung sicherstellen.

Zu dem Bebauungsplan wurde daher ein Immissionsgutachten (s. Pkt. 12) erstellt, das die bestehende Immissionssituation untersucht und Vorschläge für die Kontingentierung der zulässigen Emissionen erarbeitet. Als Grundlage dienten dabei die bestehenden Genehmigungen der ansässigen Betriebe und die dort in Teilen bereits enthaltenen Auflagen zum Immissionsschutz. Aufgrund der vorliegenden Gemengelage wird hier für die Wohnnutzungen von einem Immissionsschutzanspruch von 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts ausgegangen. Dies entspricht der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes.

Die gleiche Vorgehensweise wurde im Rahmen des Immissionsgutachtens gewählt, dessen Grundlage die in den bestehenden Genehmigungsbescheiden formulierten Angaben zum Immissionsschutz bilden.

Für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes wurde ein Emissionskontingent (immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel) festgelegt. Dies wurde für die bereits gewerblich genutzten Flächen so gewählt, dass diese Teilflächen die Planwerte (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm) an dem der jeweiligen Fläche nächstgelegenen Immissionsort ausschöpfen. Der Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe ist damit ausreichend berücksichtigt.

Für die Flächen, die derzeit nicht gewerblich genutzt werden, werden die Emissionskontingente so berechnet, dass die Planwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Der Immissionsbeitrag dieser Zusatzbelastung ist somit im Sinne der TA Lärm als nicht relevant zu bezeichnen.

An den Immissionsorten Robertstraße 58 und 99 liegen die Gesamt-Immissionswerte aller Teilgebiete um 1 dB(A) über den Planwerten. Eine Überschreitung in dieser Höhe

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

wird bei Betrachtung der Gesamt-Immissionssituation im Regelfall als zulässig betrachtet.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) im Bebauungsplan wird somit der Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gesichert und gleichzeitig der Immissionsschutz der Wohnnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich gewährleistet. Die Abgrenzung der verschiedenen Zonen der zulässigen Emissionskontingente erfolgt auf der Basis des Schallgutachtens in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Einbezogen in diese Berechnungsmodelle wurde auch der im südöstlichen Randbereich des Plangebietes an der Robertstraße gelegene Gießereibetrieb.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes D_z (z.B. berechnet gemäß VDI 2720) bzgl. der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels (Emissionskontingent) zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. DIN ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich des maßgebenden Immissionswerts dem Wert des Flächenschallleistungspegels ebenfalls zugerechnet werden.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE A - E) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Gewerbegebiet (GE A - E) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sollen genauso wie Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, da diese einen Beitrag zur urbanen Kultur einer Stadt ausmachen und zudem durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar sein sollen. Ansonsten sollen sie zumindestens in Wohn- und Mischgebieten angesiedelt werden.

Darüber hinaus ist bei Vergnügungsstätten in der Regel mit verstärktem Kundenverkehr in den Abend- und/oder Nachtstunden zu rechnen, der zu einer verstärkten Immissionsbelastung der angrenzend vorhandenen Wohnnutzung führen kann. Auch um weitere Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten daher ausgeschlossen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkamm.	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Im Gewerbegebiet (GE A - E) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- ***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 und Zubehör***
- ***Sport- und Freizeitartikel***
- ***Unterhaltungselektronik; Tonträger***
- ***Computer und Kommunikationselektronik***
- ***Musikalienhandel***
- ***Kunstgewerbe/Bilder***
- ***Nahrungs- und Genussmittel***
- ***Nähmaschinen***
- ***Papier/Schreibwaren/Büroorganisation***
- ***Parfümerie- und Kosmetikartikel***
- ***Pharmazeutik, Reformwaren***
- ***Sanitätswaren***
- ***Spielwaren, Bastelartikel***
- ***Fahrräder und Zubehör, Mofas***
- ***Abgepasste Teppiche***
- ***Tiere und Tiernahrung, Zooartikel***
- ***Uhren/Schmuck***
- ***Waffen, Jagdbedarf***
- ***Zeitungen, Zeitschriften***

Planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten.

Die bestehenden Zentren sollen daher erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden. Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren etwa durch Neuansiedlungen außerhalb der Versorgungszentren sollen vermieden werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Die für Bochum als zentrenrelevant zu bezeichnenden Sortimente wurden im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel untersucht und in der "Bochumer Sortimentsliste" (Stand Mai 2006) zusammenfassend dargestellt. Die Liste wurde entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befinden sich drei zentrale Versorgungsbereiche:

- Das Stadtteilzentrum „Hamme“ (ca. 600 m südwestlicher Richtung des Plangebietes),
- das Nahversorgungszentren „Dorstener Straße / Zechenstraße“ (ca. 600 m in südlicher Richtung sowie
- das Nahversorgungszentrum „Herner Straße“ in etwa 600 m Entfernung südöstlich des Plangebietes.

Das Stadtteilzentrum „Hamme“ verfügt aktuell über mehr als 2.200 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Vollsortimenter (Fa. Kaufpark) und der Lebensmitteldiscounter (Fa. Plus) verfügen über einen Großteil des zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutig die Magneten des Stadtteilzentrums „Hamme“ dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten.

Das Nahversorgungszentrum „Dorstener Straße / Zechenstraße“ verfügt aktuell insgesamt über ca. 1.700 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Vollsortimenter (Fa. Edeka) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 qm stellt den Magneten des Nahversorgungszentrums sowohl für die übrigen Einzelhandelsbetriebe (ca. 10) und Dienstleistungsanbieter (ca. 12) dar. Er gewährleistet somit maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrum insgesamt und seiner anderen Nutzer.

Das „Nahversorgungszentrum Herner Straße“ verfügt aktuell insgesamt über ca. 1.600 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Vollsortimenter (Fa. Akdeniz) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 800 qm sowie der Lebensmitteldiscounter (Fa. Aldi; Gesamtverkaufsfläche ca. 400 qm) stellen die Magneten des Nahversorgungszentrums sowohl für die übrigen Einzelhandelsbetriebe (ca. 9) und Dienstleistungsanbieter (ca. 10) dar. Sie gewährleisten somit maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrum insgesamt und seiner anderen Nutzer.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Wie unter Punkt 4.2 erläutert sieht der Masterplan Einzelhandel für kleinflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel Ausnahmen zum Integrationsgebot vor. Im Folgenden wird das Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen für das Plangebiet abgeprüft:

Zieht man einen Radius von etwa 500 m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass die Einzugsbereiche dieser drei perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiche mit jeweils 700 m Radius in nicht unerheblichem Maße sich mit dem Einzugsbereich des Planstandortes (bzw. eines dortigen Planvorhabens) überschneiden. Nur geringe Siedlungsbereiche südlich der A 40 und einige Siedlungsbereiche nördlich der A 40, die in dem Einzugsbereich eines Einzelhandelsvorhabens im Plangebiet lägen, befinden sich eindeutig außerhalb der Einzugsbereiche der drei zentralen Versorgungsbereiche „Hamme“, „Herner Straße“ und „Dorstener Straße / Zechenstraße“.

Somit liegt eine nicht unerhebliche Überschneidung der relevanten Einzugsbereiche vor, die auch noch durch die vorhandene „gemeinsame Schnittmenge“ der Einwohnerzahlen und damit auch des relevanten einzelhandelspezifischen Kaufkraftpotenzials dokumentiert wird:

- In den Einzugsbereichen der drei perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereichen wohnen aktuell ca. 30.500 Einwohner (700 m Radius).
- In dem Einzugsbereich eines Planvorhabens im Plangebiet wohnen aktuell ca. 3.700 Einwohner (500 m Radius).
- Die „Überlappungsbereiche der Einzugsbereiche“ ergeben eine Gesamtschnittmenge von ca. 3.200 Einwohnern, was einem Überschneidungsbereich von über 10% entspricht. Speziell für die beiden Nahversorgungszentren liegen diese Schnittmengen deutlich höher (Nahversorgungszentrum „Dorstener Straße / Zechenstraße“ 26%).
- Somit besteht eine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche.
Das mögliche Ausnahmekriterium des Masterplanes Einzelhandel wird im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Eine weitere Ausnahme vom Integrationsgebot für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist nach dem Masterplan Einzelhandel dann möglich, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. Dies träfe in dem vorliegenden Plangebiet dann zu, wenn ein möglicher Lebensmittelanbieter eine Größenordnung von 500 qm Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten würde.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Da grundsätzlich jedoch beide Kriterien erfüllt sein müssen, ist somit eine Ausnahmenregelung im Sinne des Masterplanes Einzelhandels für die Stadt Bochum nicht möglich.

Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens der beiden Nahversorgungszentren „Herner Straße und Dorstener Straße / Zechenstraße“ als auch möglicher Entwicklungsperspektiven beider Versorgungsbereiche ist – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) im Plangebiet erforderlich:

Drogeriewaren; Wasch- und Putzmittel; Nahrungs- und Genussmittel; (Ja) Elektrokleingeräte; Pharmazeutika / Reformwaren; Papier / Schreibwaren / Büroorganisation; Zeitungen und Zeitschriften; Fahrräder und Zubehör, Computer und Kommunikationselektronik; Unterhaltungselektronik / Tonträger

Des Weiteren erfolgt mit Blick auf das nahe gelegene Stadtteilzentrum „Hamme“ und der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste):

(Schnitt)Blumen; Bekleidung;; Haus-, Heimtextilien, Stoffe

Mit Blick auf das Bochumer Hauptgeschäftszentrum und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungsperspektiven werden darüber hinaus folgende zentrenrelevanten Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

Babyartikel; Bücher, Bettwaren / Matratzen; Erotikartikel;; Geschenkartikel; Kunstgewerbe / Bilder;; Sanitätswaren; Schuhe / Lederwaren; Spielwaren / Bastelartikel; Abgepasste Teppiche; Uhren / Schmuck; Waffen / Jagdbedarf; Tiere und Tiernahrung, Zooartikel; Musikalienhandel; Sport- und Freizeitartikel; Parfümerie und Kosmetikartikel.

Die verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Bevölkerung wird über die bereits vorhandenen Zentren mit ihren Einrichtungen bereits sichergestellt. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Feldsieper Straße zudem ein Kiosk.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten und zentrenrelevante Hauptsortimente besitzen, 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 (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Um produzierenden Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, können Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die nach Art und Umfang in

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 33 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

eindeutigem Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen. Zu denken wäre hier beispielsweise an Orthopädieerzeugnisse, Kunsthandwerk oder Fahrradteile, die von Betrieben im Gewerbegebiet erzeugt werden.

Soweit auf die "Art" abgestellt wird, dürfen nur solche Waren an den Endverbraucher abgegeben werden, die mit der geschäftlichen Ausrichtung des jeweiligen Betriebes übereinstimmen.

Soweit auf den "Umfang" abgestellt wird, darf die zulässige Obergrenze der an die Endverbraucher vertriebenen Waren maximal die auch tatsächlich vor Ort in der vorhandenen Betriebsstätte produzierten Waren umfassen.

7.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Entsprechend des derzeitigen baulichen Bestandes werden die wohnbaulich genutzten Grundstücke entlang der Feldsieper Straße und der Robertstraße als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen besteht eine Immissionsvorbelastung der allgemeinen Wohngebiete. Durch die festgesetzte Gliederung der angrenzenden Gewerbegebiete hinsichtlich des Störgrades der zulässigen Nutzungen ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung gewährleistet.

Eine Einschränkung des Zulässigkeitskatalogs des allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 2 BauNVO erfolgt nicht, um innerhalb des Gebäudebestands eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, da von diesen insbesondere durch Kundenverkehr auch zur späten Abend bzw. frühen Nachtzeit Immissionen ausgehen können, welche die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, da für diese Nutzung in der vorliegenden baulich stark verdichteten Situation keine Lagegunst gesehen wird.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen im direkt benachbarten Gewerbegebiet ansiedeln können und sollen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 34 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

7.2 Sonstige Festsetzungen

Wie oben bereits beschrieben, ist das Plangebiet weitestgehend bebaut, so dass auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise verzichtet wird. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen richtet sich für die nicht im Bebauungsplan festgesetzten Aspekte nach § 34 BauGB.

7.2.1 Private Grünflächen

Die von einem dichten Gehölzbestand geprägten Flächen im südwestlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutz- und Trenngrün" festgesetzt und so planungsrechtlich als Freifläche gesichert. Die private Grünfläche dient der optischen Trennung der unterschiedlichen Nutzungen und dem Schutz des Wohnens vor optischen Störungen.

7.2.2 Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im südwestlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes stockenden erhaltenswerten Gehölzstrukturen werden als „zu erhalten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Neben ihrer ökologischen Bedeutung bilden diese im südlichen Teil des Plangebietes einen Puffer zwischen den gewerblichen Bauflächen und der Wohnbebauung.

7.3 Kennzeichnungen

Bergbau (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Altlasten (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BAuGB)

Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (GeoConsult 2005) wurden innerhalb des Plangebietes Bodenbelastungen festgestellt. Die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes werden daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wie folgt gekennzeichnet:

Allgemeine Wohngebiete:

In den Bereichen der vorhandenen Wohnnutzung bestehen keine Prüfwertüberschreitungen. Aufgrund der durchgängigen Auffüllungen in diesen Bereichen sind bei jeglicher Nutzungsänderung Detailuntersuchungen erforderlich. Die Untersuchungen sind mit dem Umweltamt – Untere

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 35 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Bodenschutzbehörde – abzustimmen.

Gewerbegebiete:

Aufgrund des Versiegelungsgrades und des dichten Bewuchses (in Teilbereichen) ist eine gewerbliche Nutzung möglich. Aufgrund der festgestellten Auffüllungen und Belastungen des tieferen Untergrundes ist bei jeglicher Nutzungsänderung ein Sanierungsplan (gem. § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz) erforderlich.

Grundwasser:

Sämtliche Grundwassermessstellen im Plangebiet sind zu erhalten. Es ist insgesamt eine Schadstoffbelastung im Grundwasser vorhanden. Eine Nutzung des Grundwassers ist im Plangebiet daher ausgeschlossen.

Allgemeines:

Sollte extern angelieferter Boden für vegetationstechnische Zwecke angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – vorzulegen. Da im Rahmen von möglicherweise geplanten Maßnahmen die Aushubmassen eine abfallrechtliche Relevanz bekommen, sind kontaminierte Aushubmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).

Ausgasungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 811 liegt in der Zone 2 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Prof. Dr. Ing. F. Hollmann, November 2000/ Februar 2001).

Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, empfohlen. Da es speziell für Gasflächendrainagen bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, empfiehlt es sich, dass für die Ausführung von Gasflächendrainagen bei Neubauvorhaben entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund heranzuziehen. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, in Dortmund abzustimmen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 36 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

7.4 Hinweise

Immissionsvorbelastungen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der Grundstücke Feldsieper Straße Nr. 20 bis 38 besteht aufgrund der Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Sinne der Nr. 6.7 der TA Lärm. Bei der Festsetzung der Emissionskontingente wurde für diese Gebiete daher von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO ausgegangen.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen, und die Entdeckungsstelle ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für eine wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst – über das Ordnungsamt bzw. die Polizei – zu verständigen.

Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Pflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel 0234 – 505-6452 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen bzw. Einsicht in die Bestandspläne nehmen.

Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 37 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben.

7.5 Nachrichtliche Übernahmen

In einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten aller Art gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG nicht errichtet werden.

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen bis zu einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG).

Eine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Entwässerungsanlagen der BAB 40 ist nicht zulässig.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des § 9 Abs. 2 FStrG gleich (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Beleuchtungsanlagen, die auf die BAB 40 einwirken können, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Für die Benutzer der BAB muss jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Robertstraße und die Feldsieper Straße. Die im Blockinnenbereich gelegenen, gewerblich genutzten Flächen (Robertstraße 70 und 92) werden jeweils durch eine Grundstückszufahrt ausgehend von der Robertstraße erschlossen.

Über die bestehenden Grundstückszufahrten hinaus können an der Robertstraße weitere Zu- und Abfahrten realisiert werden, vorausgesetzt die Grundstückseigentümer schaffen hierfür die baulichen Voraussetzungen. Eine nähere Regelung ist städtebaulich nicht erforderlich.

Eine Weitere Zu- oder Abfahrt von der Feldsieper Straße ist nicht zwingend erforderlich. Anbieten würde sich hier lediglich der schmale Grünstreifen zwischen der Wohnbebauung Feldsieper Straße 20 bis 24 und dem Bahndamm. Die Erschließung würde hier aber zu zusätzlichen Immissionskonflikten gegenüber der durch den Bahnlärm bereits vorbelasteten Wohnbebauung führen. Zudem wäre die Erschließung mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Fläche wird auch aus diesen Gründen daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutz- und Trenngrün" festgesetzt.

Für die Gewerbebetriebe bietet insbesondere der über die Robertstraße und Hofsteder Straße in nördlicher Richtung unmittelbar erreichbare Anschluss an die

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 38 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

BAB 40 eine Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Ruhender Verkehr:

Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet ist durch die auf der Feldsieper Straße und der Robertstraße verkehrende Buslinie Nr. 360 sowie den Haltepunkt der Bus- und Straßenbahnlinien 368 und 306 an der Dorstener Straße gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

10. Kosten

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

11. Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variation dieses Untersuchungsraums.

11.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

Veranlassung

Der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 811 „Robertstraße“ westlich der

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 39 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Robertstraße und nördlich der Feldsieper Straße im Stadtteil Hamme ist bereits in Pkt. 3 erläutert. Im Wesentlichen soll der Bebauungsplan

- potenzielle Immissionskonflikte zwischen bestehender Wohnnutzung und Gewerbe entschärfen,
- Einzelhandelsansiedlungen zentrenverträglich steuern und
- die vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich sichern.

Bebauungskonzept

Der „einfache“ Bebauungsplan Nr. 811 beschränkt sich in seinen Festsetzungen im wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung, den Immissionsschutz und die Sicherung vorhandener Vegetationsstrukturen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist (s.a. Pkt. 7.2).

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 10,7 ha.

Mit Ausnahme der Randbereiche zur Robertstraße und Feldsieper Straße wird der überwiegende, 6,8 ha große Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß dem genannten Planungsziel werden Vergnügungsstätten und Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Durch die festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Emissionen ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung gewährleistet.

Entsprechend des baulichen Bestandes werden die wohnbaulich genutzten Grundstücke entlang der Feldsieper Straße und der Robertstraße in einer Größe von 2,6 ha als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstelle, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.

Die von einem dichten Gehölzbestand geprägten, 1,3 ha großen Flächen im südwestlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes werden als private Grünfläche und als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Robertstraße und die Feldsieper Straße. In nördlicher Richtung ist eine direkte Anbindung an die BAB 40 gegeben.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Weitere Untersuchungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden Fachgutachten zu den relevanten Fragestellungen erstellt (s. Pkt. 12):

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 40 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Die Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft berücksichtigen die Ergebnisse eines ökologischen Fachbeitrags.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Sicherung des Immissionsschutzes für die an das Gewerbegebiet angrenzende Wohnnutzung. Hierfür wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Die im Plangebiet bestehende Altlastensituation wurde hinsichtlich potenzieller Gefährdungen der aufliegenden Nutzungen gutachterlich untersucht.

11.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen überwiegend als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“, entlang der Feldsieper Straße als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 811 überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen (s.a. Pkt. 4.3). Die Randbereiche entlang der Feldsieper Straße und der Robertstraße sind als „Mischbauflächen“ dargestellt.

Räumliches Ordnungskonzept Stadt Bochum

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

Landschaftsplanerische Vorgaben

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage innerhalb des besiedelten Bereichs nicht von einem Landschaftsplan erfasst.

Der westlich der Bahnlinie gelegene Friedhof ist in der Themenkarte 1 „Freiflächen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund“ als Grünfläche im Innenbereich mit dem Ziel der Optimierung und Entwicklung aufgeführt (Kommunalverband Ruhrgebiet (jetzt RVR): Regionales Freiraumsystem Ruhrgebiet. Essen, 1996). Zudem wird er im LÖBF-Biotopkataster unter der Nummer BK-4509-511 „Friedhof südlich A 40, Bochum-Hamme“ aufgrund seiner Größe mit lokaler Bedeutung und mäßiger Beeinträchtigung geführt.

Bezüglich des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 17.09.1997 zu beachten.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 41 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet DE-4508-301 „Heisinger Ruhraue“ liegt in einer Entfernung von ca. 60 km südwestlich des Plangebietes, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets nicht gegeben ist.

Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen (insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Sonstige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele bzw. fachliche Normen werden bei Relevanz bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

11.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

11.3.1 Mensch

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).

Bestandsaufnahme und -bewertung

Die Nutzungen im Plangebiet erfüllen unterschiedliche Funktionen für den Menschen. Während entlang der Robertstraße und der Feldsieper Straße Wohnfunktionen vorherrschen, weist der zentrale, gewerblich genutzte Bereich Funktionen der Bereitstellung von Arbeitsplätzen und der Erzeugung von Wirtschaftsgütern auf.

Zur Beurteilung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmauswirkungen, insbesondere auf die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung, wurde ein Schallgutachten erstellt (s. Pkte. 7.1.1 und 12). Die derzeitigen Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet berücksichtigen im Rahmen der Baugenehmigungen die Richtwerte zum Schallschutz für die umliegende Wohnbebauung. Aufgrund der vorliegenden Gemengelage gelten die Richtwerte eines Mischgebiets.

Von den Verkehrsbewegungen auf den umliegenden Straßen gehen generell Lärmemissionen aus.

11.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Die Berücksichtigung des Schutzguts „Tier und Pflanze“ sowie Landschaft ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 42 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tier und Pflanze sowie eines ansprechenden Landschaftsbilds. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die folgenden Ausführungen sind im Wesentlichen dem genannten ökologischen Fachbeitrag entnommen:

Biotoptypenbestand

Im äußersten Norden des Plangebiets werden die zu einem großen Teil leerstehenden Gewerbehallen von weiträumigen versiegelten Zufahrten und Abstellplätzen umgeben, die randlich von Gebüsch- und Gehölzstreifen vornehmlich aus Bergahorn, Esche und Weiden von geringem Baumholz, gemischt mit Holunder-, Brombeer- und Heckenrosensträuchern bestanden sind. Im Nordwesten grenzt ein Wohnhaus an die Gewerbehallen an, das einen brachgefallenen Ziergarten mit z.T. älterem Baumbestand aufweist. Westlich der Hallen erstreckt sich ein Gehölzstreifen als Übergang zum einheimischen Laubwald auf dem gesamten stillgelegten Bahndamm im Westen des Plangebiets, der hier überwiegend aus Sandbirke, Bergahorn und Esche von geringem bis mittlerem Baumholz besteht und der zu den Hallen hin in eine Brachfläche ohne Gehölzbestand übergeht. In den Randbereichen des Gehölzstreifens am aufgegebenen Bahndamm wurden Müll- und Schuttablagerungen festgestellt, die mit Stammansammlungen oder auch Abholzen der randlich stehenden Bäume einhergingen.

Im Nordosten des Plangebiets entlang der Robertstraße und rings um den von Mauern gesäumten Lagerplatz der Firma Pracht Maschinentechnik stehen Baumreihen bzw. Einzelbäume von geringem bis starkem Baumholz, vornehmlich aus Esche, Bergahorn und Sandbirke. Zur Robertstraße bzw. zur nördlichen Zufahrt zu den Hallen hin grenzt daran Straßenbegleitgrün aus Stauden und Gräsern ohne Gehölzaufwuchs an.

Nördlich und südlich der Zufahrt zum Gewerbepark Robertstraße erstreckt sich eine geschlossene Wohnbebauung längs der Straße, die z.T. kleine Ziergärten (von niedrigen Hecken umsäumte Rasenflächen) zur Straße hin aufweist. In den Hinterhöfen dieser Häuserzeilen befinden sich Garagenplätze mit versiegelten, geschotterten oder mit Rasengittersteinen befestigten Zufahrten sowie kleine Gartenparzellen mit wenigen älteren Gehölzen, wie Pyramidenpappel, Sandbirke, Esche, Lärche und Bergahorn nebst Ziergehölzen (z.B. größere Fliederbüsche) und heckenumstandenen Rasenflächen.

In dem gewerblich genutzten, nördlichen Teil des Gewerbeparks sind einzelne kleine Grünflächen zu finden, die je nach Nutzungsgrad unterschiedlichste Ausprägungen zeigen: Von schmalen Straßenrändern oder Grünstreifen längs von Gebäuden mit Stauden- oder Gehölzaufwuchs, über einen brachgefallenen Nutzgarten bis hin zu gemähten Rasenflächen und ziergartenähnlichen Strukturen. Neben den überwiegend asphaltierten versiegelten Zufahrten und Abstellplätzen sind in den

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 43 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Randbereichen auch geschotterte Plätze zu finden, die neben niedrigwüchsigen Gräsern v.a. randlich jungen Birken- und Brombeeraufwuchs zeigen.

Als gesonderte, versiegelte Flächen sind ein eingefallener Gebäudeteil in der Mitte des Gewerbeparks sowie drei heute ungenutzte tiefe Absetzbecken aus Beton im Süden des Gewerbeparks in der Karte verzeichnet.

Am Bahndamm setzt sich der einheimische Laubwald fort. Hier stocken v.a. Esche, Bergahorn, Sandbirke und Hybridpappel von geringem bis starkem Baumholz. Dieser Gehölzstreifen ist durch Abkippen von Schutt oder durch Abstellen von Schrott- oder Nutzfahrzeugen stark in Mitleidenschaft gezogen. Eine mächtige Pyramidenpappel steht nahe dieses Gehölzstreifens im westlichen Teil des Gewerbeparks.

In seinem südwestlichen Bereich geht der Gewerbepark in eine Industriebrache über, die sich längs einer leerstehenden Halle als gehölzbestandene Brachfläche nach Süden hin erstreckt. Je nach Verbuschungsgrad kann man differenzieren zwischen Brachflächen, die älter oder jünger als 5 Jahre sind. Als Sträucher treten vornehmlich Brombeere, Hartriegel und Weidengebüsch auf, während in der Baumschicht junge Sandbirken, Eschen und Hybridpappeln dominieren. Diese Industriebrache geht nach Westen zur Wohnbebauung hin in ein Feldgehölz über, das v.a. aus Sandbirke und Hybridpappel, teilweise aber auch aus Esche und Bergahorn von überwiegend geringem bis mittlerem Baumholz gebildet wird.

Östlich und südlich dieser Industriebrache setzt sich der durchgehende Gehölzriegel entlang des Bahndamms als standortheimischer Laubwald u.a. aus Esche, Sandbirke, Bergahorn und Hybridpappel fort. In der z.T. dichten Strauchschicht wachsen u.a. Holunder, Hartriegel, Brombeere und mehrere alte Weißdornbäume. Im äußersten Süden des Plangebiets stockt ein Pappelgehölz (Pyramidenpappeln) von starkem Baumholz.

Der Übergang zu den Mietshäusern im Süden des Plangebiets wird von Baumreihen oder Baumgruppen aus Bergahorn und Hainbuche von starkem Baumholz gebildet. Die Häuserblocks sind von parkähnlichen Grünflächen mit Extensivrasen und einzelnen Staudenrabatten oder Ziersträuchern umgeben und haben kleine, strukturarme Vorgärten. Eingestreut in diese Grünflächen sind einzelne Gehölze oder Gehölzgruppen aus starkem Baumholz von Hainbuche, Berg- und Silberahorn sowie Schwarzkiefer.

Die einzeln stehenden Wohnhäuser östlich der Industriebrache sowie im Südosten des Plangebiets werden von strukturarmen Zier- und Nutzgärten (meist heckengesäumte Rasenflächen) und versiegelten Hofflächen und Zufahrten umgeben, die nur wenig alte Baumschicht (Thuja, Eibe, Sandbirke, Walnuss, Süßkirsche, Schwarzkiefer und Fichte) aufweisen.

Mehrere alte Gehölze und Gehölzgruppen oder -reihen finden sich auch in dem südöstlichen, dritten Teil des Gewerbegebiets (Fa. Galladé). Hier stockt längs der Robertstraße eine Baumreihe aus Pyramidenpappeln und Sandbirken (mittleres bis starkes Baumholz) sowie Einzelbäume aus starkem Baumholz von Bergahorn, Esche, Hainbuche, Robinie und Platane im überwiegend geschotterten Hof. Die

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 44 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Baumreihe längs der langen Gewerbehalle wird im westlichen und südlichen Teil aus Pyramidenpappeln (starkes Baumholz) aufgebaut, z.T. mit einzelnen Bergahornbäumen und mit Brombeeren und Stauden im Unterwuchs. Der östliche Teil dieser Baumreihe wird dagegen von Bergahorn gebildet (überwiegend geringes Baumholz). Hier finden sich auch ein zweistämmiger Weißdorn und ein Apfelbaum. Die Abstellplätze in diesem Teil des Gewerbegebiets sind überwiegend geschottert und z.T. mit Rasen und einzelnen Gehölzen bestanden. Den nördlichen Abschluss dieses Gewerbeteils bildet eine Baumreihe aus Esche und Bergahorn von starkem Baumholz und Feldgehölz- und Gebüschgruppen aus Robinien und Bergahorn, Sandbirken, Holunder, Brombeere und Hartriegel sowie eine Pyramidenpappelreihe, die die Pappelreihe längs der Gewerbehalle nach Norden fortsetzt.

Biotoptypenbewertung

Eine hohe Biotopfunktion kommt dem durchgehenden Gehölzstreifen im Westen des Plangebiets auf dem stillgelegten Bahndamm zu. Die Bedeutung für den lokalen Biotopverbund ergibt sich aus der Luftbildbetrachtung: Der Gehölzstreifen längs des Bahndamms, der sich nach Westen hin zum Hammer Friedhof fortsetzt, verbindet die Grünzonen in Bochum-Hamme und Hofstede.

Eine hohe ökologische Bedeutung haben auch die Einzelbäume und Baumgruppen (mittleres und starkes Baumholz) in den parkähnlich gestalteten Grünflächen der Siedlungshäuser im Südwesten des Plangebiets, in den Gärten der freistehenden Wohnhäuser im Südosten und in den Hinterhöfen der Wohnbebauung an der Robertstraße. Auch den Baumreihen (zumeist Pyramidenpappeln) und Einzelbäumen in den Gewerbeflächen Robertstraße 56 und 96 und im Gewerbepark Robertstraße kommt eine hohe ökologische Bedeutung zu. Den höchsten Wert erreicht die Pyramidenpappel im westlichen Bereich aufgrund ihres sehr großen Stammumfangs.

Eine mittlere bis hohe ökologische Bedeutung haben alle übrigen Gehölzbestände, die sich als Feldgehölze insbesondere am südöstlichen Rand der Industriebrache erstrecken (zwischen Brache und Wohnbebauung/Gewerbeflächen der Fa. Galladé gelegen). Weitere Feldgehölzgruppen mit diesem Biotopwert finden sich im Norden des Plangebiets in den Randbereichen der überwiegend leerstehenden Lagerhallen. Eine mittlere Biotopfunktion haben auch der Obstgarten am Wohnhaus Feldsieperstraße 56 und die gebüschbestandene Böschung im äußersten Südwesten des Plangebiets.

Mittlere Biotopfunktionen werden den verbuschten Industriebrachflächen im südlichen Teil des Gewerbeparks Robertstraße zugeordnet sowie einzelnen zerstreut liegenden Brachflächen innerhalb des Gewerbeparks und im Norden des Plangebiets westlich der leerstehenden Lagerhallen. Mittlere Biotopfunktionen haben auch die Gebüsche und Heckenstrukturen, die vornehmlich aus Fichten, fremdländischen Gehölzen oder aus niedrigwüchsigen Schnithecken aufgebaut sind, wie z.B. im Norden an der Einfahrt zu den Lagerhallen und längs des Gebäudes der Fa. Galladé.

Eine geringe Biotopfunktion haben die Extensivrasen und Staudenrabatten in den Grünflächen der Siedlungshäuser, die Grünflächen in den Industrie- und

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 45 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Gewerbegebieten, die strukturarmen Zier- und Nutzgärten im Plangebiet, die Straßenränder und Straßenbegleitgrün und schließlich die zahlreichen geschotterten Flächen insbesondere innerhalb der Gewerbegebiete, die zumeist als Abstellplätze genutzt werden und z.T. Übergänge zu Brachflächen aufweisen.

Auch einzelne mit Rasengittersteinen befestigte Hofflächen der Wohnhäuser an der Robertstraße haben eine geringe Biotopfunktion.

Keine oder sehr geringe Biotopfunktion haben die zahlreichen versiegelten Gebäude- und Verkehrsflächen im Plangebiet.

Baumbestand

In den beschriebenen Bereichen stocken zahlreiche Bäume, die aufgrund ihrer Art und ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung fallen. Insgesamt wurden 150 Einzelbäume außerhalb der flächigen Gehölzbestände im Rahmen des ökologischen Fachbeitrags gesondert ausgewiesen und spezifiziert. Erwähnenswert ist eine mächtige Pyramidenpappel (Stammumfang 380 cm) im westlichen Plangebiet. Auf 115 Exemplare treffen die Kriterien der Baumschutzsatzung zu, von diesen weisen 29 Exemplare Schädigungen unterschiedlicher Intensität (z.B. Mauerstand, Schädigungen im Stamm-/Wurzelbereich) auf. Etwa ein Drittel dieser alten Bäume stockt in den Grünanlagen rings um die Siedlungshäuser im Südwesten des Plangebiets.

Besonders wertvolle, z.B. naturschutzwürdige Bäume, treten im Plangebiet nicht auf.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Entsprechend der derzeitigen intensiven gewerblichen Nutzungen und der großflächigen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet überwiegend keine bzw. eine nachrangige Funktion für Tiere und Pflanzen. Nistplatz- und Ansitzfunktion für die Avifauna und Lebensraum für Kleinsäuger des städtischen Bereichs übernehmen die Gehölzflächen entlang der Bahn und im Zentrum sowie die verteilt stockenden älteren Einzelbäume und Baumreihen. Die Brachflächen jüngeren Alters stellen einen potenziellen Lebensraum für die Wirbellosenfauna dar.

Die Gehölzflächen, Einzelbäume und Baumreihen im Plangebiet stellen wichtige Funktionen als Stadtbiotop innerhalb des durch die gewerbliche Nutzung stark überprägten und versiegelten Stadtbereichs in Bochum-Hamme dar. Sie nehmen zudem lokal bedeutende räumliche Verbundfunktionen wahr und stellen funktionale Vernetzungsbereiche für die urbane Flora und Fauna im Plangebiet sicher.

Die biologische Vielfalt ist gemäß der vorgefundenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als insgesamt mittel einzuschätzen.

Landschaft

Von der Feldsieper Straße her gesehen weist das Plangebiet im Süden aufgrund des

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 46 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

hohen Grünflächenanteils und seiner Baumsubstanz einen relativ hohen ästhetischen Bildwert innerhalb des Siedlungsraums auf. Auch das Gelände der Fa. Galladé zeigt durch die Einrahmung von diversen älteren Baumreihen oder -gruppen (wenn auch überwiegend Pappelreihen) eine gewisse Freiraumqualität. Demgegenüber ist der Gewerbepark Robertstraße durch die intensive Nutzung und die starke Überprägung ohne visuellen Wert.

Der Bereich der Industriebrache ist durch die große leerstehende Halle und diverse Müll- und Schuttablagerungen stark geschädigt. Der breite Gehölzstreifen zur Wohnbebauung dient als Sichtschutz. Die Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Plangebiets stellen einen Sichtschutz zwischen Wohnbebauung und z.T. leerstehenden Lagerhallen bzw. zur BAB 40 dar.

Der Gehölzstreifen auf dem stillgelegten Bahndamm im Westen des Plangebiets hat eine stark gliedernde und abschirmende Funktion. Er stellt im Bereich der gewerblichen Nutzung einen deutlichen Abschluss bzw. eine Begrenzung des Gewerbegebiets dar, während er im Süden im Bereich der Siedlungshäuser aus dem randlichen Baumbestand der Grünanlage mehr oder weniger kontinuierlich übergeht und zudem eine Abschirmung zu der befahrenen Bahntrasse bildet.

11.3.3 Boden und Wasser

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Bezüglich Boden und Wasser sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Hiermit soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im Allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden.

Als fachliche Vorgaben für die dem Plangebiet unterliegenden Bodenverunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes- bzw. Landesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Für das Grundwasser gelten ebenfalls die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, zudem wird bei den Bewertungen die Trinkwasserverordnung beachtet. Ziel dieser Vorgaben ist der sachgerechte Umgang (z.B. Dekontamination) mit verunreinigten Böden und die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Ursprünglich unterliegt dem Plangebiet eine Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde oder Braunerde bzw. ein z.T. pseudovergleytes oder vergleytes Kolluvium. Diese Böden werden aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit als besonders schützenswert eingestuft (Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld, 2005).

Altlasten und Ausgasungen

Aufgrund der gewerblich/industriellen Vornutzung sind Verunreinigungen des

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 47 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Untergrundes im Plangebiet gegeben. Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Mittels Rammkernsondierung wurden sowohl aus den gewerblich genutzten Flächen als auch aus den wohnbaulich genutzten Flächen Bodenproben gewonnen, die nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bewertet wurden.

Wohnnutzung:

Für den Bereich der Wohnbebauung wurden Auffälligkeiten im beurteilungsrelevanten Horizont (bis 0,35 cm unter Geländeoberkante) für Zink und PAK festgestellt. Eine Überschreitung der Prüfwerte wurde in einer Probe (MP 2/2) für den Parameter Benzo(a)pyren festgestellt. Detailuntersuchungen auf der vorhandenen Spielplatzfläche ergaben keine Überschreitung des Prüfwertes.

Gewerbenutzung:

In den gewerblich genutzten Bereichen wurden ebenfalls Bodenverunreinigungen durch Benzo(a)pyren und PAK festgestellt (Proben GC 1 bis GC 4, GC7 bis GC 12, GC 14 und GC 15 sowie GC 19, Mischproben MP 11 und MP 12). Dabei treten stellenweise Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV auf. Im Bereich der Probe GC 7 befindet sich eine Asphaltabdeckung, so dass ein direkter Kontakt mit belastetem Boden ausgeschlossen ist. Im Bereich verschiedener Proben (GC 1, GC 14) wird das Gefährdungspotenzial bezogen auf die heute vorhandene gewerbliche Nutzung als mäßig bis hoch eingestuft. Im Bereich dieser Proben wird für unversiegelte Flächen eine Abdeckung mit sauberem Boden empfohlen. Darüber hinaus wurden in oberflächennahen Proben (MP 11, MP 12) Verunreinigungen mit Zink und Cadmium festgestellt. Aufgrund dieser Verunreinigungen sollte der dort vorhandene dichte Rasenbewuchs beibehalten werden oder eine Versiegelung bzw. Abdeckung dieser Flächen vorgenommen werden. Generell sind innerhalb der gewerblich genutzten Flächen bei Änderung der Nutzung Detailuntersuchungen durchzuführen, um Gefährdungen für mögliche Folgenutzungen auszuschließen.

Bodenluft:

Auffälligkeiten in der Bodenluft wurden nicht festgestellt.

Grundwasser:

Die Grundwassermessstellen B 18 bis B 20 zeigten bei der Beprobung in 1990 eine Beeinflussung des Grundwassers. Im Bereich der Ansatzstelle GC 11 wurden in Tiefen von 3,50-4,50 m Mineralöl-Kohlenwasserstoffe festgestellt. Für den Parameter PAK ohne Naphtalin wurde eine Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV ermittelt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 48 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Das Grundwasser steht bei ca. 5,7-7,9 m unter Geländeoberkante. Die Grundwassermessstellen B18 bis B 20 zeigten bei der Beprobung in 1990 eine Beeinflussung des Grundwassers. Im Bereich der Ansatzstelle GC 11 wurden in Tiefen von 3,50-4,50 m Mineralöl-Kohlenwasserstoffe festgestellt. Für den Parameter PAK ohne Naphtalin wurde eine Überschreitung des Prüfwertes BBodSchV ermittelt.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Rudolph 2", dem auf Blei und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Constantin" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteiltem Bewilligungsfeld "Arminius Gas".

Heute noch nachwirkender Bergbau ist im Plangebiet nicht verzeichnet.

Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 811 liegt in der Zone 2 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Prof. Dr. Ing. F. Hollmann, November 2000/ Februar 2001).

Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, empfohlen. Da es speziell für Gasflächendrainagen bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, empfiehlt es sich, dass für die Ausführung von Gasflächendrainagen bei Neubauvorhaben entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund heranzuziehen. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, in Dortmund abzustimmen.

11.3.4 Klima und Luft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz über den Schutz von Biotopen und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Bochum gehört weitgehend zum Klimabezirk Münsterland, welcher charakterisiert ist von milden Wintern und relativ kühlen Sommern. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 10,2° C, die Niederschlagssumme bei rund 800 mm. Die Hauptwindrichtung liegt um Süd-West.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 49 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet werden wesentlich beeinflusst durch die großflächigen Versiegelungen, die stark befahrene BAB 40 im Norden, die stärker durchgrünte Wohnbebauung im Süden und den Gehölzstreifen am Bahndamm, an den sich jenseits der Bahnlinie der Hammer Friedhof anschließt.

Im Plangebiet kann von folgenden Klimatopen, die sich teilweise verzahnen, ausgegangen werden:

- Gewerbe- und Straßenklima: Hoher Anteil an versiegelten Flächen, weite Tag-Nacht-Temperaturamplitude, BAB 40 als zusätzliche Schadstoffquelle
- Überwiegend versiegeltes Siedlungsklima: Einfluss der Wohnblöcke auf das Windfeld (Böigkeit, Zugigkeit), Fehlen von Grünflächen, Ausbildung von Wärmeinseln
- Siedlungsklima der lockeren Bebauung: Ähnelt aufgrund lockerer Bebauung und starker Durchgrünung dem Parkklima, bioklimatisch günstige Mikrokimate, kaum Bildung von Wärmeinseln.

Emissionen aus Hausbrand sind für diese innerstädtische Lage charakteristisch, ebenso die Emissionen aus den Produktionsprozessen der Gewerbebetriebe. Ergänzt werden diese von den Schadstoffausstößen aus den motorisierten Verkehrsmitteln.

Die im Untersuchungsraum anzutreffenden klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind charakteristisch für den Siedlungsbereich Bochum-Hamme und entsprechen im Allgemeinen der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.

11.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Über die innerhalb des Plangebiets gelegene Bausubstanz hinausgehende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kulturgüter liegen im Plangebiet nicht vor.

11.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet und seinem nahen Umfeld keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 50 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Gewerbeflächen würden voraussichtlich in der derzeitigen Form weiter genutzt bzw. einer Nachfolgenutzung unter Verwendung der Gebäudesubstanz unterzogen.

Bauliche Vorhaben im Planbereich wären weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr von städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten (s. Pkt. 3), die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebiets nach sich ziehen würden und ggf. negative Auswirkungen auf die in der Umgebung befindlichen Versorgungsbereiche besitzen.

Die z.T. als hochwertig eingestuften Gehölzstrukturen wären auf der Grundlage des § 34 BauGB ohne die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung entfernbar (unter Beachtung der Vorgaben der Baumschutzsatzung).

11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)

Im derzeit unbeplanten Innenbereich des Plangebiets sind bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es besteht somit bereits ein Planungsrecht.

Dies wird bei der im Folgenden erstellten Prognose berücksichtigt, die demnach im Wesentlichen zwischen bestehendem Planungsrecht und durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffenem Planungsrecht differenziert.

11.5.1 Mensch

Die bestehenden Funktionen (Wohnen und Arbeit) werden von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert.

Der im Bebauungsplan getroffene Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet dient der Vorhaltung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung und dem Schutz der Wohnnutzung vor zusätzlichen (nächtlichen) Beeinträchtigungen. Mit gleicher Intention werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Wohngebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung. In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Nahversorgungszentren Hamme und Herner Straße.

Ein wesentliches Planungsziel, nämlich der Schutz der umliegenden Wohnnutzung vor Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe, wird mit dem Bebauungsplan erfüllt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird hierfür in Teilgebiete mit

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 51 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

festgelegten Emissionskontingenten gegliedert (s. Pkt. 7.1.1).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

11.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach geltendem Planungsrecht wäre eine bauliche Nutzung des Plangebiets unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung möglich. Dies bedeutet Wohnbauten entlang der Feldsieper Straße und der Robertstraße und Gewerbebauten im übrigen Planbereich.

Entsprechend dieser Nutzungsarten wären mittlere (Wohnnutzung) bzw. hohe (Gewerbenutzung) Versiegelungsraten zu erwarten.

Die im Plangebiet bestehenden Biotopstrukturen (Gehölze, Brachflächen etc.) sind derzeit in dem Maße entfernbar, wie eine Versiegelung in den Nutzungsbereichen zulässig ist. Hierbei sind als Restriktion lediglich die Vorgaben der Baumschutzsatzung zu beachten.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplans wird die mögliche Intensität der Flächenversiegelung nicht geändert, da sich diese – wie bisher – an der Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB zu orientieren hat.

Die Geltung der Baumschutzsatzung bleibt unangetastet.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Randbereich und im Zentrum Grünflächen fest. Die hier stockenden Gehölzbestände sind – im Unterschied zu den derzeit bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten – zukünftig zu erhalten und können nicht entfernt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet, vielmehr werden ökologisch wertvolle Gehölzbestände in ihrem Bestand abschließend gesichert.

Landschaft

Die obigen Ausführungen sind sinngemäß auf die Belange des Landschaftsbilds übertragbar. Positiv wirkt sich der nunmehr zu erhaltende Gehölzstreifen im südwestlichen Plangebiet als visuelle Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung aus. Die visuell positiv wirksame Baumschubstanz im Plangebiet unterliegt weiterhin dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 52 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

11.5.3 Boden und Wasser

Die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Erhöhung der derzeit zulässigen Flächenversiegelungen wird mit dem Bebauungsplan nicht ermöglicht. Die im zentralen und westlichen Bereich bestehenden Gehölzstreifen werden abschließend in ihrem Bestand gesichert, hiermit ist auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden.

Diese Ausführungen sind auf das Schutzgut Wasser sinngemäß übertragbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

11.5.4 Klima und Luft

Mit der im Bebauungsplan nunmehr abschließenden Sicherung der Gehölzbestände wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht eine Aufwertung der klimatischen Situation erzielt.

Bezüglich der lufthygienischen Situation werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet. Positiv wirkt sich auf mikroklimatischer Ebene der teilweise Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aus, da diese in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit Schadstoffausstoß verbunden sind. Generell ist jedoch nicht von einer Änderung der bestehenden lufthygienischen Hintergrundbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld auszugehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

11.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet gelegenen Sachgüter (Wohn- und Gewerbegebäude) sind von der Planung nicht nachteilig betroffen, da sie in ihrem Bestand gesichert werden.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

11.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Planungsrecht des Bebauungsplans bewirkt bzw. beeinträchtigt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die sich merklich von den derzeit bestehenden Wechselwirkungen (s. Pkt. 11.3.6) unterscheiden.

11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 53 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Vermeidung von Emissionen und Immissionen

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist die Vermeidung von Immissionsbelastung der umliegenden Wohnnutzung durch das angrenzende Gewerbegebiet. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wird das Gewerbegebiet in Teilgebiete mit festgelegten Emissionskontingenten gegliedert (s. Pkt. 7.1.1). Aus immissionsschutztechnischen Gründen werden auch Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit dem Erhalt des Gehölzstreifens im Süden zwischen Wohn- und Gewerbegebiet sollen visuelle Beeinträchtigungen des Wohngebiets möglichst verringert werden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine sachgerechte Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist wie derzeit über die bestehenden Entsorgungsnetze gewährleistet.

Bezüglich der Altlastensituation werden gutachterlicherseits folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Belastungen aufgeführt:

- Aufgrund der durchgängigen Auffüllungen in den Bereichen der Wohnnutzung sind bei jeglicher Nutzungsänderung Detailuntersuchungen erforderlich. Die Untersuchungen sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.
- Aufgrund der festgestellten Auffüllungen und Belastungen des tieferen Untergrundes ist bei jeglicher Nutzungsänderung auf den Gewerbegrundstücken ein Sanierungsplan gem. § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlich.
- Sämtliche Grundwassermessstellen im Plangebiet sind zu erhalten. Es ist insgesamt eine Schadstoffbelastung im Grundwasser vorhanden. Eine Nutzung des Grundwassers ist im Plangebiet daher ausgeschlossen.
- Sollte extern angelieferter Boden für vegetationstechnische Zwecke angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – vorzulegen. Da im Rahmen von möglicherweise geplanten Maßnahmen die Aushubmassen eine abfallrechtliche Relevanz bekommen, sind kontaminierte Aushubmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).

Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ist auszuführen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren vorbehalten bleibt, in deren Interesse auch

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 54 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin ist.

Städtebauliche Maßnahmen

Mit dem Ausschluss der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet soll die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet verstärkt auf die gewachsenen, integrierten Versorgungszentren – in diesem Falle die Nahversorgungszentren Hamme und Herner Straße/Schmechtingstraße – gelenkt und städtebaulichen Fehlentwicklungen vermieden werden.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Mit der Festsetzung der Grünfläche im westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets und dem dadurch in seinem Bestand gesicherten Gehölzstreifen wird der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung gem. BNatSchG berücksichtigt. Zugleich wird hiermit auch die Biotopverbundwirkung im westlich angrenzenden Umfeld (Friedhof und Gehölze entlang der Bahnlinie) gestärkt und Beeinträchtigungen werden gepuffert.

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden nicht erforderlich, da die zukünftige Eingriffsintensität – im besonderen die Versiegelungsrate – in den baulich nutzbaren Bereichen sich nicht von der Intensität unterscheidet, die nach derzeit bestehendem Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist.

11.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Mit den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum erfolgte bereits die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplans, der in seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung des Immissionsschutzes, Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe, Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen) bezieht.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Zum einen sind durch den Flächennutzungsplan diesbezüglich bereits die grundsätzlichen Entscheidungen getroffen worden, zum anderen stehen die vorhandenen Immissions- und Bodenbelastungen der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen entgegen (s. Pkt. 6.2).

11.8 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 55 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Plangebiets und der nahen Umgebung. Spezielle fachliche Fragestellungen des Immissionsschutzes, der Altlastensituation und der ökologischen Strukturen wurden in Fachgutachten untersucht (s. Pkt. 12). Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Altlastensituation im Plangebiet. Wie bereits in Pkt. 7.3.2 aufgeführt, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

In den Bereichen der Wohnnutzung sind bei jeglicher Nutzungsänderung Detailuntersuchungen erforderlich. Die Untersuchungen sind mit dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Bei jeglicher Nutzungsänderung auf den Gewerbegrundstücken ist ein Sanierungsplan gem. § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlich.

Grundwassermessstellen im Plangebiet sind zu erhalten, um eine Überprüfung der Schadstoffbelastung zu ermöglichen.

Extern angelieferter Boden muss den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Derartige Tätigkeiten sind zur Überwachung dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Sonstige Überwachungsmaßnahmen beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden.

11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 811 - Robertstraße - im Stadtteil Bochum-Hamme sollen in einer bestehenden Gemengelage potenzielle Nutzungskonflikte zwischen dem vorhandenen Wohnen und Gewerbe entschärft, Einzelhandelsansiedlungen zentrenverträglich gesteuert und die vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Um in der zukünftigen Entwicklung des Gewerbegebietes Nutzungskonflikte zu unterbinden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz der umliegenden Wohnbebauung getroffen (sog. Emissionskontingente). Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen demzufolge eine gewerbliche Nutzung in einer Intensität, dass der Immissionsschutzanspruch der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gewährleistet werden kann.

Das Ziel der zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen wird mit dem Ausschluss von derartigen Nutzungen im Plangebiet erzielt.

Zur visuellen Abgrenzung der Wohnnutzung von der gewerblichen Nutzung wird im

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 56 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

zentralen Bereich ein bestehender Gehölzstreifen planungsrechtlich gesichert, ebenso entlang der Bahnlinie im Westen des Plangebiets.

Das Plangebiet wird derzeit heterogen genutzt durch Wohnbauten und Gewerbebetriebe. Auf langjährig ungenutzten Flächen hat sich ein zum Teil wertvoller Gehölzbestand entwickelt.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung der Vergangenheit liegen im Plangebiet Altlasten vor. Diese stellen für die vorhandenen Nutzungen keine unmittelbare Gefährdung dar, bei Nutzungsänderungen und baulichen Veränderungen sind jedoch weitere Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden.

Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen seitens der gewerblichen Nutzung.

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, die gewachsene Zentrenstrukturen schwächen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebiets nach sich ziehen würden.

Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können. Die Ausweisung weiterer Flächen für den Wohnungsbau entspräche nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und wäre wegen der vorhandenen Immissions- und Bodenbelastungen problematisch.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits auf Grundlage des derzeit vorhandenen Baurechts zulässig wären. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Umwelt-Monitoring beinhalten insbesondere die Überwachung der Altlastensituation. Ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 57 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

12. Anlagen

Folgende Gutachten sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung:

- Viehbahn – Sell: Ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 811 Robertstraße, Bestandserfassung und Bewertung, Witten, Februar 2006
- Uppenkamp + Partner: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan Nr. 811 - Robertstraße -, Schallgutachten Nr. 5 5573 05, Ahaus, Mai 2006
- GeoConsult: Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung des Bodens für den Bebauungsplan Nr. 811 - Robertstraße -, Bochum, 14.03.2005

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 58 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 811 - Robertstraße -

- für ein Gebiet südlich der A 40, östlich der Bahnlinie Hbf. Gelsenkirchen - Hbf. Bochum,
nördlich der Feldsieper Straße und westlich der Robertstraße

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 811 - Robertstraße - sollen in einer bestehenden Gemengelage aus wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung potenzielle Immissionskonflikte zwischen bestehender Wohnnutzung und Gewerbe entschärft, Einzelhandelsansiedlungen zentrenverträglich gesteuert und die vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet wird derzeit heterogen genutzt durch Wohnbauten und Gewerbebetriebe. Auf langjährig ungenutzten Flächen hat sich ein zum Teil wertvoller Gehölzbestand entwickelt.

Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zur Sicherung vorhandener Vegetationsstrukturen. Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, sind weitere Festsetzungen etwa zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, bilden die Bestimmungen des § 34 BauGB die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit baulicher Anlagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen demzufolge eine gewerbliche Nutzung in einer Intensität, dass der Immissionsschutzanspruch der Wohnbebauung gewährleistet ist. Die Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe ist dabei berücksichtigt.

Das Ziel der zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen wird durch den Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Plangebiet erzielt.

Zur visuellen Abgrenzung der Wohnnutzung von der gewerblichen Nutzung wird im zentralen Bereich ein bestehender Gehölzstreifen planungsrechtlich gesichert, ebenso entlang der Bahnlinie im Westen des Plangebiets.

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 59 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Aufgrund der gewerblich / industriellen Vornutzung sind Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet gegeben. Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die vorhandenen Nutzungen möglich sind, bei Nutzungsänderungen jedoch Detailuntersuchungen bzw. ein Sanierungsplan erforderlich werden. Da insgesamt eine Schadstoffbelastung im Grundwasser vorhanden ist, ist eine Nutzung des Grundwassers im Plangebiet ausgeschlossen. Auffälligkeiten in der Bodenluft wurden nicht festgestellt, aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Grubengasaustritte aus dem Steinkohlengebirge werden bei Neubauvorhaben jedoch Vorsorgemaßnahmen empfohlen.

Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Sicherung eines bestehenden Gewerbe- und Wohnstandorts innerhalb von Bochum-Hamme.

Verkehrlich negative Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz sind mit der Planung nicht verbunden.

Ein wesentliches Planungsziel, nämlich der Schutz der umliegenden Wohnnutzung vor Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe, wird mit dem Bebauungsplan erfüllt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird hierfür in Teilgebiete mit festgelegten Emissionskontingenten gegliedert.

Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen im Plangebiet werden erhalten. Neben ihrer ökologischen Bedeutung bilden diese einen Puffer zwischen den gewerblichen Bauflächen und der Wohnbebauung.

Die Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 14.06.2004 über die Planung informiert. Um die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planung zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben, wurde am 04.04.2006 ein Scoping-Termin durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange überarbeitet. Auf der Grundlage eines zwischenzeitlich erstellten Immissionsgutachtens wurden Festsetzungen zu den maximal zulässigen Emissionskontingenten in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes wurden damit weiter konkretisiert. Durch diese Festsetzung wird nunmehr ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung gewährleistet. Darüber hinaus wurden Kennzeichnungen der im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Ergebnis wurde ein Bebauungsplan erstellt, der einerseits einen Ausgleich der Belange der Grundstückseigentümer, der Bewohner und der Gewerbetreibenden herbeiführt, der andererseits aber auch eine klare Festlegung der gewünschten zukünftigen baulichen Entwicklung im Plangebiet trifft. In der Würdigung und einzelfallbezogenen Gewichtung der von der Planung betroffenen Belange wird eine planerische Konzeption verfolgt, die den weitgehenden Erhalt der gewachsenen Gebietsstrukturen zum Inhalt hat.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 60 -

Vorlage Nr. 20062077/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Die bestehenden, Nutzungskonflikte innerhalb dieser Strukturen werden durch die Einschränkung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf die zulässigen Emissionen der gewerblich nutzbaren Grundstücke entschärft. Die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten entspringt dabei dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beim Zusammentreffen unverträglicher Nutzungen bzw. dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die jeweiligen Zweckbestimmungen der Baugebiete bleiben trotz der vorgesehenen Einschränkungen und Bestandsschutzregelungen gewahrt.

Die in den gewerblich geprägten Bereichen vorhandenen Nutzungen bleiben mit Ausnahme der Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig. Eine Beeinträchtigung der Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren Hamme und Herner Straße soll damit vermieden werden und eine Verdrängung der Betriebe durch höher rentierliche Nutzungen unterbleiben, um in Verbindung mit anderen Gewerbe- und Industriegebieten im Stadtgebiet eine ausgewogene und vielfältige Wirtschaftsstruktur der Stadt Bochum zu erhalten.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet, negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Bochum sind nicht zu befürchten.